



# VOORSTEL TOT INDICATOREN VOOR HET VLAAMSE WOONBELEID

Sien Winters, Erik Buyst, Marja Elsinga,  
Kristof Heylen, Marie Le Roy, Katrien Tratsaert,  
Brecht Vandekerckhove, Frank Vastmans &  
Griet Verbeeck





# VOORSTEL TOT INDICATOREN VOOR HET VLAAMSE WOONBELEID

Sien Winters, Erik Buyst, Marja Elsinga, Kristof Heylen,  
Marie Le Roy, Katrien Tratsaert, Brecht Vandekerckhove,  
Frank Vastmans & Griet Verbeeck

Leuven, september 2013





Het Steunpunt Wonen is een samenwerkingsverband van de KU Leuven, LUCA School of Arts (Sint-Lucas Brussel-Gent), de Provinciale Hogeschool Limburg, de Universiteit Antwerpen en het Onderzoeksinstituut OTB van de TU Delft (Nederland).

Binnen het Steunpunt verzamelen onderzoekers van verschillende wetenschappelijke disciplines objectieve gegevens over de woningmarkt en het woonbeleid. Via gedegen wetenschappelijke analyses wensen de onderzoekers bij te dragen tot een langetermijnvisie op het Vlaamse woonbeleid.

Het Steunpunt Wonen wordt gefinancierd door de Vlaamse overheid, binnen het programma 'Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek 2012-2015'.

Gelieve naar deze publicatie te verwijzen als volgt:

Winters S., Buyst E., Elsinga M., Heylen K., Le Roy Marie, Tratsaert K., Vandekerckhove B., Vastmans F. & Verbeeck G. (2013), *Voorstel tot indicatoren voor het Vlaamse woonbeleid*, Steunpunt Wonen, Leuven, 74 p.

Voor meer informatie over deze publicatie [sien.winters@kuleuven.be](mailto:sien.winters@kuleuven.be), [erik.buyst@kuleuven.be](mailto:erik.buyst@kuleuven.be), [m.g.elsinga@tudelft.nl](mailto:m.g.elsinga@tudelft.nl), [kristof.heylen@kuleuven.be](mailto:kristof.heylen@kuleuven.be), [marie.leroy@rwo.vlaanderen.be](mailto:marie.leroy@rwo.vlaanderen.be), [frank.vastmans@kuleuven.be](mailto:frank.vastmans@kuleuven.be) & [griet.verbeeck@uhasselt.be](mailto:griet.verbeeck@uhasselt.be)

In deze publicatie wordt de mening van de auteur weergegeven en niet die van de Vlaamse overheid. De Vlaamse overheid is niet aansprakelijk voor het gebruik dat kan worden gemaakt van de opgenomen gegevens.

D/2013/4718/31 - ISBN 9789055505272

© 2013 STEUNPUNT WONEN

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotocopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

No part of this book may be reproduced in any form, by mimeograph, film or any other means, without permission in writing from the publisher.

p.a. Secretariaat Steunpunt Wonen  
HIVA - Onderzoeksinstituut voor Arbeid en Samenleving  
Parkstraat 47 bus 5300, BE 3000 Leuven

Dit rapport is ook beschikbaar via [www.steunpuntwonen.be](http://www.steunpuntwonen.be)

# Inhoud

<b>Inhoud</b>	<b>v</b>
<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
<b>1. Meetsystemen en indicatoren</b>	<b>3</b>
1.1 Definities	3
1.2 Doelstelling van de indicatoren voor het woonbeleid	3
1.3 De selectie van de indicatoren	5
1.3.1 Inhoudelijke selectiecriteria	5
1.3.2 Technische selectiecriteria	7
1.3.3 Het selectieproces	7
<b>2. Het Vlaamse woonbeleid als basis voor de selectie van de indicatoren</b>	<b>9</b>
2.1 De Vlaamse Wooncode	9
2.2 Het grond- en pandenbeleid	10
2.3 Het Vlaamse woonbeleid 2009-2014	10
2.4 Pact 2020	12
<b>3. Indicatoren voor het woonbeleid</b>	<b>13</b>
3.1 Betaalbaarheid	13
3.1.1 Wat is betaalbaarheid?	13
3.1.2 Woonquotes	14
3.1.3 Resterend inkomen	17
3.1.4 Subjectieve beoordeling	18
3.1.5 Betalingsmoeilijkheden	19
3.2 Beschikbaarheid	19
3.2.1 Wat is beschikbaarheid?	19
3.2.2 Private huurmarkt	20
3.2.3 Markt van koopwoningen	22
3.2.4 Markt van bouwgronden	23
3.2.5 Sociale woningmarkt	25
3.2.6 Beschikbaarheid van woningen in preciaire woonsituaties	27
3.3 Kwaliteit	28
3.3.1 Wat is kwaliteit?	28
3.3.2 Bouwtechnische kwaliteit	28
3.3.3 Comfort	29
3.3.4 Bezettingsgraad	30
3.3.5 Aangepastheid van de woning aan de veranderende levensomstandigheden	32
3.3.6 Duurzaamheid van de woning	33
3.3.7 Kwaliteit van de woonomgeving	38
3.3.8 Samenvattende indicatoren	40
3.4 Woonzekerheid	41
3.4.1 Wat is woonzekerheid?	41
3.4.2 Woonzekerheid op de private huurmarkt	42
3.4.3 Woonzekerheid op de sociale huurmarkt	43
3.4.4 Woonzekerheid op de eigendomsmarkt	43
3.5 Leefbaarheid, integratie en gelijke kansen van bewoners	44
3.5.1 De optimale leefbaarheid van wijken	44
3.5.2 Het bevorderen van de integratie van bewoners in de samenleving	45
3.5.3 Het bevorderen van gelijke kansen	46

3.6	Overheid	48
3.6.1	Inputindicatoren	49
3.6.2	Procesindicatoren	49
3.6.3	Outputindicatoren	49
3.7	Omgeving	52
3.7.1	Kenmerken van de woningmarkt	52
3.7.2	Factoren die de woningmarkt beïnvloeden	54
4.	<b>Samenvattende tabel</b>	<b>57</b>
5.	<b>Besluit</b>	<b>64</b>
	<b>Bibliografie</b>	<b>65</b>

# Inleiding

Het Steunpunt Wonen is één van de door de Vlaamse Regering erkende Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek 2011-2015. Binnen het Steunpunt verzamelen onderzoekers van verschillende wetenschappelijke disciplines objectieve gegevens over de woningmarkt en het woonbeleid. Via gedegen wetenschappelijke analyses wensen de onderzoekers bij te dragen tot een langetermijnvisie op het Vlaamse woonbeleid. Een van de werkpakketten die werden gedefinieerd in het meerjarenplan van het Steunpunt Wonen betreft de jaarlijkse actualisering van het voorstel voor een set van indicatoren die moet toelaten het Vlaamse woonbeleid te monitoren.

In Winters et al. (2010) werd ook advies uitgebracht over nieuw te ontwikkelen indicatoren. Sommige van deze aanbevelingen zijn aanleiding tot onderzoekstaken binnen andere werkpakketten (WP). Zo is het de bedoeling in WP 1 een indicator te ontwikkelen voor woningkwaliteit op basis van de inwendige woningopname in de Woonsurvey 2012. Een woningprijsindex en een betere indicator voor de beschikbaarheid van woningen worden uitgewerkt in WP 9. In WP 6 worden de mogelijkheden verkend voor indicatoren voor de kwaliteit van de woonomgeving, voor sociale inclusie/integratie en voor effectiviteit en efficiëntie van het woonbeleid. Ten slotte wordt nagegaan of het mogelijk is op basis van lopend onderzoek een indicator te definiëren voor de beschikbaarheid van woningen in situaties van extreme uitsluiting.

Het Steunpunt Wonen bouwt hierbij verder op het werk dat werd verricht door het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid en daarna het Steunpunt Ruimte en Wonen. In 2006 werd een eerste versie van de nota 'Een meetinstrument voor het Vlaamse Woonbeleid' geschreven en besproken tijdens een rondetafel met het werkveld. Daarna werd de nota jaarlijks herwerkt om de indicatoren aan te passen volgens de voortschrijdende wetenschappelijke inzichten en de evolutie van het beleid. De laatste versie heeft als datum april 2012 en is af te laden van de website van het Steunpunt Wonen. In deze versie is rekening gehouden met een advies van de Vlaamse Woonraad van 26 januari 2011.<sup>1</sup> Het Steunpunt verwelkomde dit advies van de Woonraad. Zoals in de tekst verder is uitgelegd, is het immers belangrijk dat een indicatorenset zoals hier uitgewerkt een draagvlak heeft bij de betrokken actoren.

Het is aan de Vlaamse overheid om te beslissen hoe zij deze indicatorenset zal gebruiken voor de opvolging van het beleid. Wat de praktische implementatie betreft, kunnen de indicatoren rechtstreeks met gegevens worden ingevuld vanuit de 'datawarehouse wonen' die wordt aangelegd door het Departement RWO. Ontsluiting van de indicatoren voor het werkveld en het ruimere publiek kan op meerdere manieren. Nu reeds is er een uitgebreid aanbod aan cijfers over wonen op diverse websites van de overheid. Deze indicatorenset kan toelaten het aanbod aan gegevens beter te structureren vanuit de logica van het Vlaamse woonbeleid. Dit betreft in de eerste plaats de website [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be). Nu bevinden zich op deze website in de rubriek 'Onderzoek wonen en lange termijn beleid' onder de 'Kerncijfers' een aantal actuele gegevens over de woningen, de woningmarkt en de bewoners. Ook op de website van de Studiedienst van de Vlaamse Regering vindt men onder de rubriek 'Wonen' een uitgebreide reeks van cijfers. Een selectie van deze cijfers wordt

---

<sup>1</sup> [http://www.rwo.be/Portals/100/Vlaamse%20Woonraad/VWR\\_advies\\_indicatoren\\_def.pdf](http://www.rwo.be/Portals/100/Vlaamse%20Woonraad/VWR_advies_indicatoren_def.pdf)

opgenomen in de jaarlijkse VRIND-publicatie. De indicatoren op niveau van de gemeenten lenen zich om te worden opgenomen op de portal 'Lokale statistieken' van de Studiedienst van de Vlaamse Regering, waar het tot de mogelijkheden behoort een project 'Lokaal woonbeleid' te definiëren.

In de hierna volgende tekst wordt eerst kort uiteengezet wat meetsystemen en indicatoren zijn. Er wordt uitgelegd wat de doelstelling is van dit voorstel voor een indicatorenset voor het Vlaamse woonbeleid en hoe voorliggend voorstel tot stand kwam. Belangrijk daarbij is dat deze indicatorenset vertrekt vanuit de doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid. Daarom wordt in het tweede deel van de tekst toegelicht wat die doelstellingen zijn, waarbij we ons baseren op de Vlaamse Wooncode, maar ook op de beleidsaccenten die de huidige Vlaamse Regering en Minister verantwoordelijk voor het woonbeleid leggen.

In het derde deel worden dan de voorstellen voor indicatoren geformuleerd, waarbij achtereenvolgens de grote doelstellingen van het woonbeleid aan bod worden gebracht: betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit, woonzekerheid en gelijke kansen/integratie. Daarnaast worden ook indicatoren voorgesteld die toelaten de inspanningen en resultaten van de overheid te meten en die de omgeving in beeld brengen.

Voor elk van de behandelde thema's omschrijven we eerst wat we willen meten. Vervolgens gaan we in de literatuur na op welke wijze dit kan worden gemeten. We wikken en wegen de argumenten en mogelijkheden voor verschillende indicatoren. Als we voor het betreffende thema een indicator kunnen voorstellen waarvoor de data beschikbaar zijn, nemen we deze op in een kader en op het einde van de tekst ook in de samenvattende tabel. Is er niet een direct bruikbare indicator voorhanden, dan formuleren we aanbevelingen voor dataregistratie of bijkomend onderzoek. Bij deze aanbevelingen beperken we ons tot indicatoren voor het Vlaamse niveau. De gemeenten kunnen dit aanvullen met aanbevelingen voor eigen dataregistratie.



# 1. Meetsystemen en indicatoren

## 1.1 Definities

De termen ‘meetsysteem’ en ‘monitoring-systeem’ worden doorgaans door elkaar gebruikt. We volgen het Steunpunt Bestuurlijke Organisatie dat aan dit onderwerp in de voorbije jaren meerdere studies en publicaties heeft gewijd. De Peuter et al. (2007, p. 13) definiëren ‘monitoren’ als:

*“het verzamelen van informatie in de context van het beleid en het beheer, over geselecteerde aspecten of factoren. ... Monitoring als proces gebeurt op een systematische manier en is doorlopend aan de hand van periodieke metingen of registraties”.*

Het ‘monitoring-systeem’ of ‘meetsysteem’ wordt door dezelfde bron omschreven als:

*“een geheel van procedures en kanalen om gegevens te verzamelen, op te slaan, te verwerken en te rapporteren”.*

Indicatoren zijn de basisbestanddelen van het monitoring-systeem. De Vlaamse overheid (2002) hanteert, in het kader van de indicatorenontwikkeling voor het lokaal sociaal beleid, volgende definitie. Een indicator is

*“een meeteenheid (kwantitatief of kwalitatief) die verwijst naar een fenomeen dat niet rechtstreeks gemeten kan worden”.*

## 1.2 Doelstelling van de indicatoren voor het woonbeleid

In de publieke sector is de laatste decennia meer aandacht gekomen voor het meten van processen en resultaten. In het algemeen kunnen een drietal functies van meetsystemen worden onderscheiden:

- ondersteuning van de beleidsplanning;
- de werking van overheidsorganisaties verbeteren;
- verantwoording afleggen.

De doelstelling van het meetsysteem dat hier wordt voorgesteld, is in hoofdzaak de ondersteuning van de beleidsplanning. De opdracht van het Steunpunt bestaat er in indicatoren voor te stellen die de Vlaamse overheid moeten toelaten het woonbeleid te ‘monitoren’. De voorgestelde indicatoren reflecteren dus in de eerste plaats de informatienood van de Vlaamse overheid. Vanuit deze doelstelling is het logisch dat indicatoren veranderen naarmate de visie en de focus van de beleidsmakers evolueren. Bovendien veranderen de functie van de woning en het belang dat aan bepaalde aspecten van het wonen wordt gehecht voortdurend. Om deze reden moet de indicatorenset regelmatig worden bijgesteld.

‘Monitoren’ mag men niet zien als het passief opvolgen van wat voorbij is. Een goed meetsysteem is ook bruikbaar bij de beleidsvoorbereiding (inclusief doelbepaling) en de beleidsevaluatie (ex-ante en ex-post).

De doelstelling van de woonmonitor is evenwel niet het beleid te evalueren.<sup>2</sup> Om deze reden zijn de indicatoren niet genormeerd. Toch ligt aan de basis van de meeste indicatoren een normatieve discussie. Wat men verstaat onder ‘betaalbaarheid’ en ‘woonzekerheid’ is bijvoorbeeld normatief. Als er goede theoretische argumenten daarvoor zijn of als er een duidelijke norm aanwezig is in het wettelijk kader, zijn die normatieve elementen wel mee opgenomen in de definitie van de indicator, zoals bijvoorbeeld voor de woonquote en het resterend inkomen. Toch hebben ook deze indicatoren vooral tot doel evoluties te schetsen. Bijvoorbeeld: stijgt of daalt het aandeel huishoudens met een te hoge woonquote?

Verder is het belangrijk een onderscheid te maken tussen meten en analyseren. Een goed meetsysteem bevat een beperkt aantal indicatoren en kan dus per definitie niet alle aspecten van het wonen en woonbeleid vatten. Naast een meetsysteem blijft er behoefte aan analyses op basis van veel meer gegevens dan deze die vervat zijn in het meetsysteem. Het gaat bijvoorbeeld over het duiden en interpreteren van evoluties, vergelijken tussen groepen, analyseren van territoriale verschillen, uitvoeren van prognoses, ... In deze nota is er voor een aantal indicatoren voor gekozen een opsplitsing te maken naar de deelmarkten: sociale huisvesting, private huur en eigendomsmarkt. De reden hiervoor is dat de instrumenten die de overheid ter beschikking staan om op te treden, verschillend zijn voor elk van deze deelmarkten. Het onderscheid is dus cruciaal voor het beleid. Andere opsplitsingen zoals naar doelgroepen (bv. focus op de laagste inkomens) of naar deelsegmenten (bv. goedkoopste woningmarktsegment) zijn om die reden niet weerhouden. Wel is er bij een aantal indicatoren een bijzondere focus op de zwakste doelgroepen, wat te verantwoorden is vanuit artikel 4 van de Vlaamse Wooncode (zie verder).

De indicatoren die hierna worden voorgesteld, zijn ontwikkeld ten behoeve van het woonbeleid. Het meetsysteem heeft zo zijn plaats naast andere meetsystemen. In de eerste plaats zijn dit de Pact 2020 indicatoren. Het Pact 2020 weerspiegelt de gezamenlijke langetermijnvisie, -strategie en -acties van de Vlaamse regering en de sociale partners en bevat ook doelstellingen op vlak van wonen (VESOC, 2009). Jaarlijks meet de Studiedienst van de Vlaamse Regering de voortgang voor elk van deze indicatoren. Hierbij wordt onder andere gebruik gemaakt van de EU-SILC gegevens (zie verder). Eurostat publiceert trouwens een uitgebreide reeks van tabellen met gegevens van de EU-SILC voor alle Europese landen. Een beperking is dat deze datareeksen allemaal het persoonsniveau en niet het huishoudniveau betreffen, dat meer gebruikelijk is in woononderzoek. De gegevens voor België zijn ook niet opgesplitst naar de gewesten. Winters & Elsinga (2011) hebben op basis van deze gegevens Vlaanderen wel internationaal gepositioneerd.

Eveneens te vermelden is de ‘stadsmonitor’ (Block et al., 2007; Bral et al., 2011), die werd ontwikkeld om de centrumsteden bij te staan in hun beleidsplanning en waarin ook indicatoren over wonen zijn opgenomen. De populatie waaruit een steekproef is getrokken, is de bevolking van 15 jaar en ouder. Dit betekent dat ook hier net als bij de EU-SILC alle indicatoren betrekking hebben op personen en niet op huishoudens/woningen zoals de Woonsurvey. De vergelijkbaarheid met de Woonsurvey of met andere bronnen met gegevens op niveau van huishoudens/woningen is daarmee niet verzekerd.

---

<sup>2</sup> Hoewel de indicatoren wel relevant kunnen zijn om met behulp hiervan een beleidsevaluatie uit te voeren.

Verder verwijzen we naar de armoedebarmeters zoals die in België nu worden gebruikt. Dit zijn in eerste instantie politieke instrumenten om het fenomeen armoede beter onder de aandacht te brengen. Veelal hebben zij gemeen dat zij bestaan uit een relatief beperkte set van indicatoren, die verschillende dimensies van het fenomeen 'armoede' trachten te bestrijken. Gekende armoedebarmeters zijn de Inter-federale armoedebarmeter van de POD Maatschappelijke Integratie, de Armoedebarmeter van de Decenniumdoelen 2017 en de Vlaamse Armoedemonitor (Studiedienst Vlaamse Regering, 2012).

Ten slotte zijn er de 'Housing Statistics in the EU'. De publicatie is in principe jaarlijks en wordt verzorgd door telkens een andere EU-lidstaat. In de praktijk verschijnen de Housing Statistics evenwel onregelmatig. De laatste versie is van 2010 (Dol & Haffner, 2010). De datareeksen betreffen de meest recent beschikbare cijfers voor elke lidstaat. Voor vele reeksen zijn de data onvolledig of sterk verouderd.

Hoewel steeds de verschillende finaliteit van de indicatoren moet worden voor ogen gehouden, is het aangeraden om waar mogelijk met dezelfde indicatoren te werken in verschillende meet-systemen.

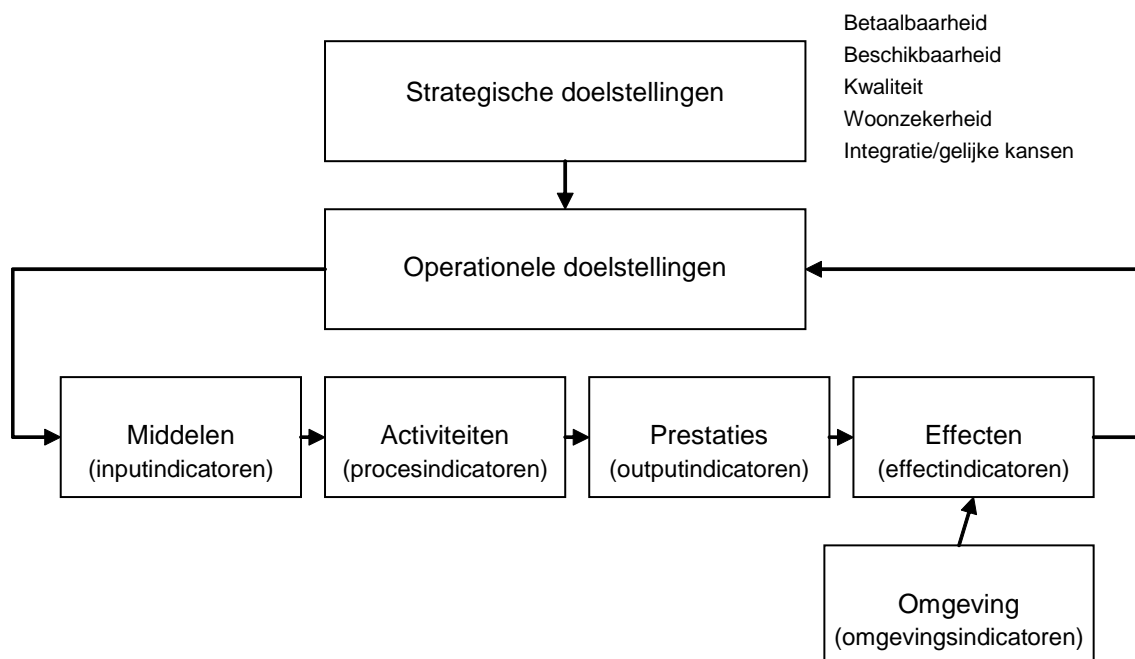
## **1.3 De selectie van de indicatoren**

Een meetsysteem kan niet alles vatten. Enerzijds moet er een inhoudelijke, structurerende logica achter schuil gaan, anderzijds moet vanuit praktische overwegingen gekozen worden voor een beperkt aantal, maar technisch goede indicatoren, waarvoor ook de nodige gegevens beschikbaar zijn.

### **1.3.1 Inhoudelijke selectiecriteria**

Vanuit de hoger gedefinieerde doelstelling van het meetsysteem vinden we voor de selectie van de indicatoren een inhoudelijke basis in het beleidsproces van de overheid. Figuur 1 brengt dit beleidsproces in beeld.

**Figuur 1**      **Beleidsproces van de overheid**



Bron Vereenvoudigde voorstelling van figuur 4 van De Peuter & Bouckaert (2004) met eigen aanvullingen

Volgens dit schema vertrekt de overheid van strategische doelstellingen die geconcretiseerd worden in operationele doelstellingen. Deze worden nagestreefd door middelen in te zetten en zo activiteiten te ontwikkelen. Dit moet leiden tot prestaties die een effect hebben. Alles speelt zich af binnen een omgeving die mede de effecten van het beleid beïnvloedt.

Indicatoren kunnen betrekking hebben op elk van deze onderdelen van het beleidsproces. In het hiernavolgend voorstel hebben we er vooral voor geopteerd indicatoren op te nemen die de effecten van het beleid meten op niveau van de strategische doelstellingen. We zullen daartoe verder in deze tekst de strategische doelstellingen van het woonbeleid afleiden uit de Vlaamse Wooncode en op basis hiervan indicatoren voorstellen. De 'effectindicatoren', die we hierop baseren, vormen het grootste deel van de indicatorenset. Daarnaast stellen we ook een beperkt aantal indicatoren voor die de inspanningen van het beleid meten op het niveau van middelen, activiteiten en prestaties en vullen we het geheel aan met een beperkt aantal omgevingsindicatoren.

Dergelijke indicatoren kan men bovendien definiëren voor alle beleidsniveaus: Europees, federaal, Vlaams, provinciaal, regionaal, gemeentelijk, of zelfs het wijkniveau. Indicatoren die toelaten vergelijkingen te maken tussen de verschillende niveaus hebben altijd de voorkeur boven andere. Bij de afweging zullen we o.a. rekening houden met de internationale vergelijkbaarheid. Maar ook binnen Vlaanderen is het wenselijk verschillen tussen regio's en gemeenten in beeld te kunnen brengen. De eerste bedoeling van de onderzoeksopdracht van het Steunpunt was een indicatorenset voor te stellen die toelaat het Vlaamse beleid op te volgen en te evalueren. Maar in de Vlaamse Wooncode worden ook belangrijke taken toegewezen aan het lokale beleidsniveau. Bijgevolg zijn ook de gemeenten gebaat bij een goede indicatorenset die hen toelaat hun beleid op te volgen en te evalueren, wat tegelijkertijd ook de Vlaamse overheid inzicht biedt in de ontwikkelingen op lokaal niveau. In 2007 vroeg de Minister verantwoordelijk voor wonen aan het Steunpunt om ook een voor-

stel voor lokale woonindicatoren uit te werken. Dit resulteerde in de tekst ‘Een meetinstrument voor het lokale woonbeleid’ van Tratsaert & Winters (2009b). Deze tekst vertrekt vanuit hetzelfde referentiekader, wat logisch is omdat de gemeenten hun activiteiten ontplooiën binnen de bakens die zijn uitgezet door de Vlaamse Wooncode. In voorliggende tekst hebben we de informatie over de Vlaamse en de lokale indicatoren geïntegreerd in één document. Wat op deze wijze voorligt aan lokale woonindicatoren kan als basis dienen voor alle gemeenten. De gemeenten kunnen deze basis-set dan zelf aanvullen met gegevens voor thema’s die speciaal voor hun gemeente belangrijk zijn, bijvoorbeeld omdat sommige groepen er meer verblijven dan elders (bv. woonwagenvraagstuk) of omdat de problematiek regiogebonden is (bv. kustgemeenten). De centrumsteden kunnen de basis-set aanvullen met gegevens uit de stadsmonitor.

### 1.3.2 Technische selectiecriteria

De Peuter et al. (2007) geven een overzicht van de criteria waaraan goede indicatoren moeten voldoen. Een goede indicator:

- maakt gebruik van de beleidstheorie;
- vertrekt van bestaande meetpraktijken;
- vertrekt van de kennis van stakeholders;
- meet slechts één aspect van het meetobject (specificiteit);
- is meetbaar, d.w.z. dat het technisch haalbaar is om de gegevens te verzamelen;
- is afgesproken, d.w.z. steunt op een zo breed mogelijke consensus van alle stakeholders;
- is relevant voor wat men wil meten;
- is begrijpbaar voor de gebruikers.

De relevantie van een indicator kan wijzigen doorheen de tijd en aanleiding zijn tot wijzigingen in het meetsysteem. Anderzijds is er nood aan continuïteit en moeten wijzigingen aan indicatoren zoveel mogelijk worden vermeden.

Verder is het nodig om na te gaan of de nodige data beschikbaar zijn. Het is niet omdat er nog geen gegevens over zijn, dat een indicator niet goed is. Wel dient men te vermijden dat men voor het merendeel van de indicatoren procedures voor dataverzameling dient te ontwerpen. Als men hier toch toe beslist, dient men de kosten en baten van de informatie die dat oplevert, af te wegen.

In wat volgt worden indicatoren voorgesteld die maximaal voldoen aan deze criteria. Zijn er onvoldoende beschikbare gegevens terwijl de indicator essentieel wordt geacht, dan leidt dit tot een aanbeveling voor dataverzameling.

### 1.3.3 Het selectieproces

In een eerste stap gaan we op zoek naar de strategische en operationele doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid, om hier de inhoudelijke basis van het meetsysteem te vinden. Bij elk van de doelstellingen geven we vanuit de literatuur een theoretische duiding die ons moet toelaten tot inhoudelijk goed onderbouwde indicatoren te komen en bespreken we waar nodig de technische criteria. Op basis van dit alles formuleren we dan een voorstel voor een beperkte set van indicatoren. We formuleren tevens implicaties voor dataverzameling.

Om de indicatoren een draagvlak te geven bij de stakeholders vond al in 2006 een discussie plaats met het werkveld over een eerste ontwerp van indicatoren, waarna de set al werd bijgestuurd. Daarna werden enkele grondige besprekingen georganiseerd binnen de begeleidingsgroep die het onderzoek van het Steunpunt Ruimte en Wonen opvolgt. In 2011 nam de Vlaamse Woonraad het initiatief om een advies uit te brengen over de indicatoren. De Woonraad noemt de indicatoren een waardevolle aanzet tot een meer strategische beleidsvoering binnen het woonbeleid, maar formuleerde tegelijkertijd enkele aandachtspunten. De bemerkingen en aandachtspunten van de Woonraad zijn mee verwerkt in deze versie. We hopen op deze manier de legitimiteit van de indicatorenset nog te versterken.

## 2. Het Vlaamse woonbeleid als basis voor de selectie van de indicatoren

De basis voor het Vlaamse woonbeleid is de Vlaamse Wooncode van 1997. In de loop der jaren is deze Wooncode op tal van punten gewijzigd. Met uitzondering van enkele toevoegingen bleven de doelstellingen van het woonbeleid echter behouden. We vinden hierin dan ook de voornaamste basis voor de indicatoren. Voor de recente evoluties in het woonbeleid kijken we naar het grond- en pandendecreet en naar de beleidsdoelstellingen van de huidige Minister voor Wonen. Meer gericht op de langere termijn is Pact 2020, dat beoogt een strategisch plan te zijn voor Vlaanderen op alle beleidsdomeinen en daarom hier ook aan bod moet komen. Inmiddels is ook de opmaak van het Woonbeleidsplan Vlaanderen gestart. Dit plan zal vanuit een zo breed mogelijke invalshoek aangeven wat de doelstellingen van het woonbeleid zijn en op welke manier daarnaar kan gewerkt worden op middellange (2020) en lange termijn (2050). Het is logisch dat wanneer dit plan klaar is, het de nieuwe onderlegger wordt van het meetsysteem voor het Vlaamse woonbeleid.

### 2.1 De Vlaamse Wooncode

De Vlaamse Wooncode (decreet van 15 juli 1997) vat de algemene beleidsdoelstellingen van de Vlaamse overheid op lange termijn samen. Cruciaal is artikel 3:

*“Iedereen heeft recht op wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.”*

Uit dit artikel leiden we af dat volgende grote doelstellingen centraal staan in het woonbeleid: (a) betaalbaarheid, (b) beschikbaarheid, (c) kwaliteit, (d) woonzekerheid.

Artikel 4 van de Vlaamse Wooncode definieert de bijzondere doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid. Eerst geeft §1 een algemene opsomming van de methodes en wegen om het recht op menswaardig wonen te bevorderen. Strategisch gezien belangrijk in dit artikel is dat het Vlaamse woonbeleid in het bijzonder aandacht heeft voor de ‘meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden’, wat een logisch uitvloeisel is van het grondrecht op wonen (Toelichting bij de Vlaamse Wooncode).

Ook §2 van ditzelfde artikel, dat werd ingevoegd op 15 december 2008, is van strategische aard. Deze paragraaf stelt dat *“het woonbeleid is gericht op:*

1. de realisatie van optimale ontwikkelingskansen voor iedereen;
2. een optimale leefbaarheid van de wijken;
3. het bevorderen van de integratie van bewoners in de samenleving;
4. het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen”.

Het gaat hier over doelstellingen van een andere aard dan de bovenstaande, die veel specifiek gericht zijn op wonen. De bedoeling van de decreetgever is een kader te scheppen waarbinnen het

woonbeleid ook kan bijdragen tot ruimere maatschappelijke doelstellingen. Om ons niet te laten afleiden van de essentie van het woonbeleid, groeperen we deze doelstellingen onder één strategische doelstelling: ‘integratie en gelijke kansen van bewoners’.

## 2.2 Het grond- en pandenbeleid

Het decreet op het grond- en pandenbeleid (27 maart 2009) is gericht op ‘maatschappelijk en kwaliteitsvol ruimtegebruik’. Vermits wonen één van de belangrijke functies is die ruimte vraagt, ligt de relatie met wonen voor de hand. Dit blijkt uit artikel 2.1.3 van het decreet, dat in 2° de relatie legt met de doelstellingen van de Vlaamse Wooncode.

*“Het grond- en pandenbeleid is gericht op een maatschappelijk gewenst en kwaliteitsvol ruimtegebruik en dient ten minste volgende doelstellingen:*

*1° ...;*

*2° het voorzien in een voldoende ruim en kwalitatief aanbod aan gronden, panden en infrastructuur die nodig of nuttig zijn voor de verwezenlijking van de economische, sociale en culturele rechten, vermeld in artikel 23 van de Grondwet, en voor het recht op menswaardig wonen, vermeld in artikel 3 van de Vlaamse Wooncode;*

*3° t.e.m. 8: ...”*

Het grond- en pandenbeleid levert instrumenten om deze doelstellingen te verwezenlijken. Om deze reden hoort monitoring van het grond- en pandenbeleid thuis bij de input-, proces- en output-indicatoren, eerder dan bij de effectindicatoren.

## 2.3 Het Vlaamse woonbeleid 2009-2014

Het Vlaams Regeerakkoord 2009-2014 besteedt uitgebreid aandacht aan ‘betaalbaar en kwalitatief wonen voor iedereen’. In haar Beleidsnota 2009-2014 formuleert minister Van den Bossche strategische en operationele doelstellingen voor deze legislatuur. Van de vier strategische doelstellingen die we uit de Vlaamse Wooncode halen, vinden we er in de beleidsnota drie terug: betaalbaar wonen, kwaliteitsvol wonen en woonzekerheid. Wat wij hierna verstaan onder ‘beschikbaarheid’ lijkt vervat te zitten in de drie eerste, maar ook in de vierde strategische doelstelling ‘een rechtvaardige toegang tot een betaalbare en kwaliteitsvolle woning’. We vatten kort de voornaamste aandachtspunten voor het beleid de komende vijf jaar samen.

Het in maart 2009 goedgekeurde ‘Decreet grond- en pandenbeleid’ vormt een vertrekpunt voor het realiseren van de strategische doelstelling ‘betaalbaar wonen’. De beleidsnota gaat uit van de doelstellingen zoals ze werden geformuleerd in het decreet, meer bepaald een uitbreiding tegen 2020 van het sociaal aanbod met 43 000 sociale huurwoningen, 21 000 sociale koopwoningen en 1 000 sociale kavels. Een ‘woonbeleidsplan’ moet dit met een lange termijnvisie onderbouwen. Andere instrumenten waarvan de minister wenst gebruik te maken voor het bevorderen van de betaalbaarheid op de eigendomsmarkt zijn ‘bescheiden koopwoningen’, een ‘huiskorting’ en het verder gebruik van sociale leningen. Voor de private huurmarkt stelt de minister het stelsel van huur-



subsidies te willen uitbreiden, het aanbod van de SVK's te verhogen en fiscale en financiële stimuli ter beschikking te stellen voor verhuurders in ruil voor een faire prijs. In de sociale huisvesting zal de vaststelling van de huurprijzen worden 'scherp gesteld' tegen 2011.

De tweede strategische doelstelling stelt duurzaam en kwaliteitsvol bouwen, verbouwen en wonen centraal. Het beleidskader voor woonkwaliteitsbewaking zal worden geoptimaliseerd. De bestaande premies voor woningrenovatie, -verbetering en -aanpassing zullen worden geïntegreerd en meer doelmatig worden gemaakt. Ook zal er meer aandacht gaan naar duurzaamheid en energie-zuinigheid. Er komt meer aandacht voor de problematiek van herhuisvesting en voor de renovatie van bestaande sociale huurwoningen.

De woonzekerheid van eigenaars-bewoners zal worden gegarandeerd via de verzekering gewaarborgd wonen. De woonzekerheid bij sociale huurders zal worden geoptimaliseerd via woonbegeleiding. En voor de private huurders wordt onderzocht hoe ook hier woonzekerheid vorm kan krijgen.

Onder de titel 'het bevorderen van een rechtvaardige toegang tot een betaalbare en kwaliteitsvolle woning' stelt de minister uitsluiting op de private huurmarkt te willen tegengaan, de toegang tot hypothecaire leningen te willen verbeteren, de fysieke toegankelijkheid van de woning te versterken en ook de toegang tot sociale woningen te willen vergroten.

De vijfde strategische doelstelling is een 'sociaal warme samenleving'. De maatregelen die hiervoor worden aangekondigd betreffen vooral het samenleven in sociale woonwijken en de afstemming van het woonbeleid op het welzijns- en zorgbeleid.

De zesde strategische doelstelling beoogt een efficiënt en effectief bestuur. Veel aandacht gaat hierbij naar het lokaal woonbeleid. Het Vlaamse woonbeleid wenst het lokale beleid verder te versterken, o.a. door subsidiëring, ondersteuning en begeleiding. Het doel op middellange termijn is dat elke gemeente een gedragen woonvisie heeft en maximaal gebruik maakt van de bestaande instrumenten. Met de centrumsteden zal de Vlaamse overheid verder werken via 'stadscontracten'. Maar ook het buitengebied zal worden betrokken in het beleid. Andere aangekondigde maatregelen om de efficiëntie en effectiviteit van het bestuur te verhogen zijn installeren van visitatiecommissies voor de sociale huisvesting, professioneel toezicht door het agentschap Inspectie RWO, een evaluatie van het VOB, het stimuleren van samenwerking tussen woonactoren, een meer transparante financiering en regelgeving en vereenvoudiging van administratieve lasten. Ten slotte wenst de minister gebruik te maken van wetenschappelijk onderzoek bij de beleidsvoorbereiding, maar ook bij de uitvoering, de opvolging en de evaluatie van het beleid.

## 2.4 Pact 2020

Het Pact 2020 weerspiegelt de gezamenlijke langetermijnvisie, -strategie en -acties van de Vlaamse regering en de sociale partners. De drie kernwoorden van het toekomstbeeld voor Vlaanderen dat in Pact 2020 naar voor wordt geschoven zijn welvaartscreatie, inclusie en duurzaamheid. Om dit toekomstbeeld te realiseren vinden de initiatiefnemers een strategie die is gericht op structurele verandering noodzakelijk, waarbij alle maatschappelijk actoren een verantwoordelijkheid dragen. De strategie richt zich op vier prioritaire thema's:

1. een competitieve en duurzame economie;
2. meer mensen aan de slag, in meer werkbare jobs en in gemiddeld langere loopbanen;
3. levenskwaliteit van hoog niveau;
4. een efficiënt bestuur.

Doelstellingen voor wonen vinden we onder het thema 'levenskwaliteit van hoog niveau', in het bijzonder bij doelstelling 9 'Gezonde en aangename leefomgeving': VESOC, 2009):

*"Vlaanderen zet grote stappen in de transitie naar een duurzaam energiesysteem, een duurzaam materialenbeheer en een duurzame mobiliteit. Het milieubeleid, in samenwerking met andere beleidsdomeinen, focust op belangrijke uitdagingen en risico's. Modulair bouwen en aangepaste woonvormen specifiek voor vergrijzing worden zowel in steden als op het platteland gestimuleerd. We maken werk van energiezuinige woningen en gebouwen, met de actieve betrokkenheid van de sector en via een graduele overgang in de tijd van stimulering naar verplichting. We zorgen voor een voortgezette modernisering van de gebouweninfrastructuur in het onderwijs en van publieke gebouwen.*

*In 2020 beschikt Vlaanderen over een modern gebouwenpark. Wonen en woningen worden benaderd vanuit de levenscyclus van potentiële bewoners en worden vanuit een meervoudig perspectief bekeken: architectuur, inplanting, oriëntatie, ruimtegebruik, energieprestaties, milieu-impact, mobiliteit, duurzaamheid, gezondheid, welzijn, veiligheid, comfort... Stedelijke kernen zijn aantrekkelijke woonkernen en een afspiegeling van de maatschappelijke diversiteit".*

Onder doelstelling 8 'Eco-efficiëntie' vinden we twee doelstellingen gerelateerd aan wonen. Doelstelling 8.2 stelt dat de plaatsing van dak- of zoldervloerisolatie, de vervanging van enkel glas en inefficiënte verwarmingsinstallaties en innovaties in de sector er voor zorgen dat tegen 2020 dat het energiegebruik van het gebouwenpark aanzienlijk daalt. Doelstelling 8.3 houdt in dat tegen 2020 nieuwbouwwoningen beantwoorden aan de optimale energieprestatienorm.

Onder doelstelling 13 'Armoede' wordt een substantiële verhoging van de woonkwaliteit in 2020 vooropgesteld, i.c. door halvering t.a.v. 2006 van het aandeel van de bevolking dat een woning betreft met twee of meer structurele gebreken en/of een gebrek aan basiscomfort,

## 3. Indicatoren voor het woonbeleid

### 3.1 Betaalbaarheid

#### 3.1.1 Wat is betaalbaarheid?

Ondanks het wijd verspreide gebruik van het begrip ‘betaalbaarheid van wonen’ bestaat er geen algemeen aanvaarde definitie voor. De definities die we aantreffen in de internationale literatuur houden evenwel één duidelijke gelijkenis in: steeds wordt een verwijzing gemaakt naar de relatie tussen woonuitgaven en het huishoudinkomen. Stone (2006) drukt het als volgt uit:

*“betaalbaarheid van wonen is de uitdaging waarmee elk huishouden wordt geconfronteerd bij het afwegen van de kosten van zijn huidige of potentiële huisvesting enerzijds en zijn niet aan wonen gerelateerde kosten anderzijds”.*

Onder meer Hancock (1993) en Freeman et al (2000) wijzen er echter op dat de definitie van betaalbaarheid niet beperkt mag blijven tot de relatie tussen inkomen en woonuitgaven, maar dat er ook minimumstandaarden dienen te worden opgesteld voor de woningen zelf (kwaliteit en grootte). MacLennan & Williams (1990) brengen dit kwaliteitselement in rekening:

*“betaalbaarheid heeft betrekking op het verzekeren van één of meerdere gegeven woningstandaarden aan een prijs of huur die – in de ogen van een derde – geen onredelijke belasting vormt voor het huishoudinkomen”.*

Impliciet aan de betaalbaarheidsdefinitie van MacLennan & Williams (1990) is een normatief element: de woonuitgaven mogen geen onredelijke belasting betekenen voor het huishouden. De vraag is vervolgens wat ‘onredelijk’ is; wat deze norm dient te zijn. Impliciet aan de definitie is de bemerking dat de betaalbaarheid misschien niet door het gezin zelf ervaren wordt als problematisch (‘in de ogen van een derde’). Subjectieve betaalbaarheidsindicatoren worden dus door deze auteurs om die reden als ongeschikt beoordeeld.

Eveneens belangrijk in deze definitie is de toevoeging van het element woningkwaliteit. Het is duidelijk dat de minimaal aanvaardbare woning afhankelijk is van de kenmerken van het gezin in kwestie (samenstelling, leeftijd, enz.). Voor een deel van de gezinnen met een te kleine of kwalitatief ontoereikende woning is deze situatie immers geen vrije keuze maar een noodzaak. Een passende kwaliteitsvolle woning blijkt voor deze gezinnen ‘onbetaalbaar’. Daarom moeten betaalbaarheid en kwaliteit steeds gekoppeld blijven. Bij de uitwerking van indicatoren is dit echter allesbehalve evident. We geven hierna een overzicht van methoden voor het meten van betaalbaarheid, met daaraan gekoppeld tot welke indicatoren dit leidt.

### 3.1.2 Woonquotes

De meest gebruikte methode voor het meten van de betaalbaarheid is deze van de woonquote (*rent to income ratio*), gedefinieerd als de totale uitgave van het gezin voor wonen ten opzichte van het gezinsinkomen. We spreken dan van een betaalbare woning indien het gezin minder dan een bepaald percentage van het inkomen uitgeeft aan wonen. Als norm wordt meestal een vaste woonquote tussen 20 en 33% vooropgesteld. Indien huishoudens meer spenderen dan deze norm, wordt er van uitgegaan dat de woonuitgaven ‘niet betaalbaar’ zijn of beslag leggen op een onredelijk deel van het inkomen

Deze methode wordt niet alleen gebruikt in sociaalwetenschappelijk onderzoek, maar wordt evenzeer toegepast in de bank- of huisvestingssector (Hulchanski, 1995). In België wordt dergelijke norm vaak door de financiële wereld gebruikt als maximumgrens voor het verkrijgen van een hypotheekkrediet.<sup>3</sup> Gezinnen die meer uitgeven, worden geacht een onbetaalbare woning te betrekken. In vele landen wordt de woonquote ook toegepast in de sociale/publieke huisvesting als toelatingscriterium of om de hoogte van de huur (deels) te bepalen.

In onderzoek worden woonquotes op twee manieren toegepast. De eerste manier is een maximale woonquote vooropstellen en tellen hoeveel (welk aandeel van de) gezinnen een hogere woonquote hebben. Deze ‘head-count ratio’ wordt vooral in Angelsaksische landen gebruikt. In Europa worden vooral gemiddelde woonquotes gebruikt (o.a. Nederland en Duitsland). Hierbij wordt dan voor elk gezinstype een gemiddelde woonquote berekend.

De woonquote wordt veel gebruikt maar in de literatuur ook sterk aangevallen (zie bv. Hancock, 1993; Hulchanski, 1995; Chaplin en Freeman, 1999; Bourassa, 1996 en Stone, 2006). Voor een meer uitgebreide discussie verwijzen we naar MacLennan, Gib en Moore (1990). De meest courante kritieken zijn:

- de woonquote sluit niet goed aan bij de definitie van betaalbaarheid (houdt o.a. geen rekening met een kwaliteitsnorm);
- het is een relatieve maatstaf waardoor de woonquote niets zegt over het absolute niveau van de consumptie van woondiensten of van andere goederen of diensten;
- de normen voor de woonquote (20 tot 33%) zijn willekeurig vastgesteld of gebaseerd op niet-wetenschappelijk onderzoek naar woonuitgaven;
- één woonquote is niet geschikt voor alle gezinnen, de woonquote wordt idealiter gedifferentieerd naar gezinstypes, inkomens en regionale verschillen.

Freeman, Kiddle en Whitehead (2000) voegen daar aan toe dat eenzelfde woonquote verschillende gevolgen heeft naargelang het inkomen. Een vaste norm weegt immers zwaarder voor lage inkomens dan voor hoge, omdat de eerste groep veel minder over houdt om dagelijks van te leven. Om deze reden kan een variabele woonquote worden vooropgesteld, die hoger is voor lagere inkomens.

Ondanks de vele kritieken, stellen we voor omwille van het veelvuldige gebruik van deze indicator en omwille van de beschikbaarheid van gegevens voor het verleden (zie hierna) in de indicatorenset toch gegevens over woonquotes op te nemen. Omdat in de Vlaamse literatuur in het verleden grote

<sup>3</sup> Het betreft een indicator die België zelf heeft toegevoegd aan de lijst van 7 structurele indicatoren van de Europese Commissie m.b.t. de sociale cohesie. Hij wordt dus niet systematisch door andere landen bijgehouden. Deze indicator is ook iets minder eenvoudig te interpreteren.

verschillen werden vastgesteld tussen de deelmarkten (zie o.a. De Decker & Geurts, 2000), is het aangewezen deze gegevens ook voor de toekomst bij te houden. Een argument daarvoor vinden we trouwens ook in de beleidsdoelstelling ‘gelijke kansen’ (zie 3.5). Om dezelfde reden splitsten we de indicator op naar quintiel van equivalente inkomens.

De woonquote wordt berekend door de woonuitgaven te delen door het besteedbare inkomen. We kiezen ervoor om twee varianten van de woonquote te berekenen. In een eerste variant worden de woonuitgaven gevormd door enkel de huurprijs of de afbetalingslast, zonder bijkomende kosten. Hierbij wordt 30% als norm gebruikt. Deze norm lijkt algemeen aanvaard en is ook in vroeger onderzoek veel gebruikt, wat de vergelijking met het verleden mogelijk maakt.

In een tweede variant worden de bijkomende lasten bij de woonuitgaven geteld. De bijkomende lasten omvatten de kosten voor nutsvoorzieningen (water, gas, stookolie, elektriciteit) en de kosten voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen (indien men huurder is in een appartementsgebouw). Het is logisch dat de norm dan ook hoger ligt dan 30%. Bij gebrek aan een aanvaardbare theoretische basis voor deze norm, stellen we 40% voorop. Ook Eurostat werkt met 40% als norm voor de ‘housing cost overburden’, maar omwille van andere verschillen is er geen vergelijking hiermee mogelijk. Eurostat berekent deze indicator namelijk op persoonsniveau en trekt zowel in teller als noemer de subsidies af. Voor eigenaars met een hypotheek neemt Eurostat alleen de rentelasten in de uitgaven op en niet de kapitaalaflossingen.

Indicator 1a (betaalbaarheid):

het aandeel van de huishoudens met een woonquote hoger dan 30%, zonder rekening te houden met bijkomende lasten, afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars met een nog lopende afbetaling van de lening en afzonderlijk voor de quintielen van equivalente inkomens.

Indicator 1b (betaalbaarheid):

het aandeel van de huishoudens met een woonquote hoger dan 40%, rekening houdend met de bijkomende lasten, afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars met en zonder een nog lopende afbetaling van de lening en afzonderlijk voor de quintielen van equivalente inkomens.

Voor de bovenstaande indicatoren zijn een aantal databronnen beschikbaar. Het gaat steeds om survey-gegevens. Voor het verleden kan men zich baseren op gegevens van het ‘Socio-economisch panel’ en van de ‘Panel Studie Belgische Huishoudens’. De eerste databron levert gegevens vanaf 1976. De tweede bevat reeksen van 1991 tot 2001, maar werd daarna stop gezet.

De Woonsurvey 2005 biedt voldoende informatie om deze indicatoren te berekenen. In beide surveys zijn zowel de basisgegevens om woonuitgaven te berekenen opgenomen, een vraag naar het besteedbaar inkomen als een vraag die peilt naar de subjectieve beoordeling van de betaalbaarheid.

De EU-SILC enquête laat toe de datareeks van de Panel Studie Belgische Huishoudens vanaf 2004 verder te zetten en te vergelijken tussen de Belgische gewesten. EU-SILC staat voor ‘European Union Statistics on Income and Living Conditions’. Dit is een enquête naar inkomen en andere levensomstandigheden die wordt uitgevoerd in alle EU-landen en gecoördineerd door Eurostat. De SILC zou dus ook toelaten een internationale vergelijking te maken indien we over de data voor andere landen beschikken. Maar dit ligt niet voor de hand omdat men dan over de originele data moet beschikken. Eurostat publiceert wel voor alle landen jaarlijks de resultaten voor een aantal indicatoren, waaronder een woonquote. Maar deze woonquote is gedefinieerd op niveau van personen (en niet

huishoudens) en brengt ook subsidies in rekening, waardoor deze niet vergelijkbaar is met de gegevens die in Vlaanderen al sedert 1976 worden bijgehouden (Winters & Elsinga, 2011). Bovendien is niet steeds duidelijk of de uitgaven voor eigenaars met hypotheek voor alle landen op dezelfde wijze zijn bepaald. Zo hebben Haffner, Dol en Heylen (te verschijnen) indicaties dat niet voor alle landen de nettorentelasten zijn opgenomen, maar de brutorentelasten, dus zonder de subsidies in rekening te brengen. Daarmee waagt men zich met internationale vergelijkingen op glad ijs.

Een ander knelpunt van de SILC is de vraag aan de respondent naar de huurprijs verwijst naar een andere periode dan de vraag naar het inkomen. De gevraagde huurprijs refereert naar de maand vóór de maand van de bevraging, terwijl het gevraagde inkomen betrekking heeft op het vorige kalenderjaar. Voor de eigenaars met afbetaling stelt dit probleem zich niet; het bedrag voor de hypotheekaflossing heeft immers ook een doorsnee maand uit het vorige kalenderjaar als referentieperiode. Om die reden is het niet helemaal correct op basis van de EU-SILC data woonquota te berekenen voor huurders en om ze te vergelijken met deze voor eigenaars. Dit wordt echter wel gedaan door Eurostat bij het berekenen van betaalbaarheidsindicatoren. Met de veronderstelling dat huurprijzen niet frequent worden aangepast, kunnen de uitkomsten voor de woonquota als redelijke benadering worden beschouwd.

De subjectieve betaalbaarheidsindicator kan wél nog berekend worden voor de huursector (Heylen & Winters, 2008a).

Ook het Huishoudbudgetonderzoek (HBO) bevat de nodige variabelen om bovenstaande indicatoren te berekenen. Omwille van de lage respons, het gebrek aan representativiteit inzake eigendomsstatuut en huishoudtype en de inkomensverschillen met ander survey-onderzoek, stellen Heylen en Winters (2008b) voor het HBO niet te gebruiken voor de analyse van betaalbaarheid of andere woonaspecten.

Voor de sociale huisvesting zouden de gegevens berekend kunnen worden op de data van de huisvestingsmaatschappijen. Hetzelfde geldt voor de woningen verhuurd door SVK's waarvoor een huursubsidie van toepassing is. Momenteel worden dergelijke gegevens niet berekend of bijgehouden. Nochtans zijn de basisgegevens daarvoor voorhanden.

Er is geen enkele databron die toelaat bovenstaande indicatoren op uniforme wijze te berekenen voor alle deelmarkten in alle gemeenten. Met survey-onderzoek dat representatief is op niveau van de gemeenten, zouden deze gegevens wel beschikbaar komen. Vroegere edities van de stadsmonitor lieten niet toe een woonquote te berekenen voor de centrumsteden. In de editie 2011 werd echter ook een vraag opgenomen over de afbetaalde sommen voor de lening en de huur, en werd de vraag over het beschikbaar inkomen niet langer in klassen bevraagd, maar in exacte cijfers. Daarmee konden voor het eerst ook woonquotes worden berekend voor de centrumsteden.<sup>4</sup>

**Aanbevelingen:**

- aanpassing van de registratie van SHM's en SVK's zodat woonquota kunnen berekend worden;
- regelmatige survey die toelaat woonquota te berekenen per deelmarkt, bij voorkeur ook representatief op niveau van (centrum)gemeenten.

<sup>4</sup> Hiermee werd gevolg gegeven aan een van de aanbevelingen in een vorige versie van deze nota. Merk wel dat de populatie waaruit een steekproef getrokken is voor de Stadsmonitor verschilt van de Woonsurvey, zodat de vergelijkbaarheid van de gegevens niet verzekerd is (zie 1.2).

### 3.1.3 Resterend inkomen

De methode van het resterend inkomen ('residual income measure') kijkt naar het inkomen dat overblijft na het betalen van de woonuitgaven en komt aldus tegemoet aan de kritiek op de woonquote, dat deze maatstaf los staat van het inkomen. Een ander voordeel van de methode is dat het eenvoudiger is dan bij de woonquote om een kwaliteitsnorm in te brengen. Dit kan met name onder de vorm van een minimale aanvaardbare woonuitgave die overeenstemt met een woning die van omvang en comfort aanvaardbaar is voor een gezin van de betreffende samenstelling.

Net als de woonquote vraagt de methode van het resterend inkomen een vergelijking met een norm, maar hier is nu wel betekenisvolle standaard mogelijk, namelijk het minimumbudget dat noodzakelijk wordt geacht om toe te laten 'menswaardig' te leven en participeren in de samenleving. Dergelijke minimumbudgetten kunnen wetenschappelijk worden geschat. Er wordt daarbij een korf van goederen en diensten die minimaal nodig zijn rekening houdend met de gezinssamenstelling. Belangrijk is dat alle gemaakte keuzes zo goed mogelijk worden verantwoord, en dat men beseft dat een budget alleen geldig is binnen de maatschappij en het tijdvak waarvoor het is opgesteld (Van den Bosch, 1997). Voor Vlaanderen stelden Storms en Van den Bosch (2009) in 2008 minimumbudgetten vast voor 16 typegezinnen.

Wanneer we de genormeerde naakte woonuitgaven (huur of afbetalingslast) uit het totale budget halen, verkrijgen we normen voor het resterend inkomen voor de verschillende gezinstypes. Deze normen kunnen vervolgens worden vergeleken met het inkomen dat resteert nadat uitgaven voor wonen (huur of afbetaling) zijn betaald. Indien we ook de genormeerde bijkomende lasten uit het budget halen, verkrijgen we normen voor het resterend inkomen, berekend met woonuitgaven inclusief huurlasten. In tegenstelling tot voor de woonquote-methode, is het relatief eenvoudig om de analyse te differentiëren naar huishoudtype.

De methode laat ook toe de minimale vereiste woningkwaliteit in rekening te brengen. Om woon-situaties te detecteren waarin er sprake is van 'overhousing' of 'underhousing' kan men berekenen hoe hoog de woonuitgaven zouden zijn voor een geschikte woning, zonder te groot of te luxueus te zijn. De fictieve woonuitgaven hiervoor kunnen dan afgetrokken worden van het besteedbaar inkomen. Indien het gezin dan boven de norm voor het resterend inkomen valt, wordt het niet meer tot de groep met betaalbaarheidsproblemen gerekend (Stone, 2006; Hancock, 1993; Thalmann, 2003). Deze methode is voorlopig voor Vlaanderen nog niet toegepast.

Uit de analyses die het Steunpunt uitvoerde op basis van deze minimumbudgetten (Heylen & Winters, 2011), bleek toepassing van de methode op een aantal punten andere conclusies op te leveren dan de methode van de woonquote. De methode bleek ook beperkingen te hebben. Zo wijst een resterend inkomen onder de norm niet noodzakelijk op problemen met de woonuitgaven, maar voor de laagste inkomens op een algemeen inkomensprobleem. Heylen & Winters besluiten dat de methode van de woonquote en van het resterend inkomen een complementair beeld leveren en dus best beide worden bijgehouden.

Omwille van de vele voordelen die in de literatuur zijn opgesomd en omdat nu voor Vlaanderen ook goede schattingen van minimumbudgetten beschikbaar zijn, nemen we als aanvulling op de woonquote een indicator voor het resterend inkomen op. Net zoals bij de woonquote maken we een onderscheid tussen de drie deelmarkten tussen een situatie inclusief en exclusief bijkomende lasten.

Indicator 2a (betaalbaarheid):

het aandeel huishoudens met een resterend inkomen - berekend met woonuitgaven exclusief bijkomende lasten - beneden de norm voor het betreffende resterend inkomen, en dit afzonderlijk voor de private huurders, sociale huurders en eigenaars met een nog lopende afbetaling en afzonderlijk voor quintielen van equivalente inkomens.

Indicator 2b (betaalbaarheid):

het aandeel huishoudens met een resterend inkomen - berekend met woonuitgaven inclusief bijkomende lasten - beneden de norm voor het betreffende resterend inkomen, en dit afzonderlijk voor de private huurders, sociale huurders en eigenaars met en zonder een nog lopende afbetaling en afzonderlijk voor de quintielen van equivalente inkomens.

Berekeningen kunnen worden uitgevoerd op dezelfde surveys als deze die we vermeldde bij de woonquote.

Bij gebrek aan goede minimumbudgetten zijn er geen cijfers voor het verleden. Eventueel is het mogelijk enkele jaren terug te gaan naar het verleden door te corrigeren voor inflatie. Voor de toekomst kan nog een aantal jaren worden gewerkt met indexeringen, maar is het niet zeker dat er opnieuw schattingen van minimumbudgetten zullen worden gemaakt. Voor toekomstige gegevens gelden dezelfde aanbevelingen als voor de woonquote.

Aanbevelingen:

- aanpassing van de registratie van SHM's en SVK's zodat resterende inkomens kunnen berekend worden;
- regelmatige survey die toelaat resterende inkomens te berekenen per deelmarkt, bij voorkeur ook representatief op niveau van (centrum)gemeenten;
- regelmatige update van onderzoek naar minimumbudgetten.

### 3.1.4 Subjectieve beoordeling

Een alternatief voor de genoemde methoden, die zich baseren op cijfermatige gegevens, is de subjectieve beoordeling van de betaalbaarheid door de huishoudens. In vergelijking met de boven gegeven definitie gaat het dan niet meer over de beoordeling van de betaalbaarheid door een derde partij, maar door de betrokkene zelf. De norm is dan hoe de betrokkene de betaalbaarheid beoordeelt. Dergelijke informatie kan enkel bekomen worden via survey-onderzoek. Om in de tijd vergelijkbare gegevens te hebben, is er nood aan een regelmatig terugkerende bevraging met een identieke methode van bevraging. Een subjectieve indicator heeft bovendien als nadeel dat het antwoord van de respondent mee bepaald wordt door diverse externe factoren waarvoor men in het onderzoek moeilijk kan controleren.

Omwille van de aangehaalde kritieken en omdat er voldoende objectieve gegevens zijn om de betaalbaarheid te meten, nemen we geen subjectieve indicator voor betaalbaarheid op in de indicatoren-set.



### 3.1.5 Betalingsmoeilijkheden

Een indirecte manier om een zicht te krijgen op de betaalbaarheidsproblematiek is te kijken naar betalingsmoeilijkheden.

Voor de private huursector is dergelijke informatie niet op systematische manier beschikbaar. Een mogelijkheid is om te kijken naar procedures van eigenaars-verhuurders tegen wanbetalers. De vrederechten behandelen de huurgeschillen. De FOD Justitie heeft cijfers over alle huurgeschillen. Huurgeschillen betreffen echter niet alleen wanbetalingen. Als het vrederecht zelf beslist hiervoor een aparte code te voorzien, komt deze informatie wel beschikbaar (zie ook verder bij uithuiszettingen). Een probleem blijft wel dat niet alle geschillen tot bij de vrederechter komen.

Gegevens over huurachterstallen in de sociale huisvesting zijn te vinden in de boekhouding van de sociale huisvestingsmaatschappijen. De gegevens worden door de VMSW gebundeld in een centrale databank. Een probleem met deze gegevens is dat op dit ogenblik sociale huisvestingsmaatschappijen huurachterstallen niet op uniforme wijze registreren. Met de invoering van een nieuw rekeningstelsel voor de sociale huisvesting zou dit probleem vanaf 1 januari 2012 moeten opgelost zijn.

Voor de eigendomssector is het mogelijk te kijken naar het aandeel geregistreerde wanbetalingen van hypothecaire kredieten in verhouding tot het totaal aantal hypothecaire kredieten in het betreffende jaar. De Centrale voor Kredieten aan Particulieren van de Nationale Bank van België registreert sinds juni 2003 alle consumentenkredieten en hypothecaire kredieten die in België door natuurlijke personen worden afgesloten voor privédoeleinden. De Centrale registreert eveneens de eventuele betalingsachterstanden die uit deze kredieten voortvloeien. Een wanbetaling van het hypothecaire krediet wordt geregistreerd als een verschuldigd bedrag niet of onvolledig is betaald binnen drie maanden na de vervaldag, of niet of onvolledig is betaald binnen één maand na de ingebrekestelling via aangetekend schrijven.

De achterstallen worden geregistreerd per krediet en per kredietnemer. Zowel de woonplaats van de kredietnemer als de plaats waar het krediet werd afgesloten, is bekend.

#### Indicator 3 (betaalbaarheid):

het aandeel van geregistreerde wanbetalingen van hypothecaire kredieten in verhouding tot het totaal aantal hypothecaire kredieten in het betreffende jaar.

De data zijn beschikbaar bij de Centrale voor Kredieten aan Particulieren van de Nationale Bank van België en kunnen worden opgevraagd per gemeente. De woonplaats van de kredietnemer is hiervoor het meest relevant.

## 3.2 Beschikbaarheid

### 3.2.1 Wat is beschikbaarheid?

Van de vier doelstellingen die we vinden in de Vlaamse Wooncode is 'beschikbaarheid' het moeilijkst te definiëren begrip. Een eenvoudige definitie zou kunnen zijn dat er voldoende woningen zijn om te

voldoen aan de woningvraag. Maar het volstaat niet om dit te bekijken in louter kwantitatieve termen. De kenmerken van het woningaanbod moeten immers ook in overeenstemming zijn met wat de consument vraagt, bijvoorbeeld wat betreft woningtypologie, prijs, kwaliteit, ligging, ...

Een eerste probleem is hier dat we geen goede gegevens hebben over de omvang van de woningvoorraad (Surkyn en Deboosere, 2005). Ideaal zou zijn om de beschikbaarheid te onderzoeken op basis van een gekoppeld bestand tussen het Rijksregister en het totale woningbestand, dat tevens een aantal kenmerken van de woning zou bevatten. Op deze wijze zou een aanbodoverschot blijken uit leegstand, terwijl een aanbodtekort tot uiting kan komen in overbezetting. Dergelijk gekoppeld bestand is echter nog zeker enkele jaren toekomstmuziek.

**Aanbeveling:**

ontwikkeling van een huisvestingsdatabank waarin Rijksregister is gekoppeld aan Woning-register.

Eenmaal dergelijke databank beschikbaar is, kan op niveau van gemeenten worden nagegaan hoe vraag en aanbod met elkaar overeenstemmen. De aangroei en verwachte aangroei van huishoudens naar type kan worden gelegd naast de evolutie en geplande evolutie van het woningaanbod naar type. Dergelijke vergelijking is een basisgegeven voor een woonbeleidsplan. Het moet verduidelijken aan welke type van woningen in welke regio's bijkomend behoefte is. Het beleid kan de gewenste evolutie mee stimuleren.

**Aanbeveling:**

uitwerking van een methodiek voor systematische analyse van de evoluties in vraag en aanbod op de woningmarkt op gemeentelijk niveau en uitwerking van een indicator op basis hiervan.

In afwachting hiervan kan voorlopig worden gewerkt met ruwere indicatoren voor de totale woningmarkt. Een mogelijke optie is de aangroei van het woningpatrimonium te vergelijken met de aangroei van het aantal huishoudens. Daarnaast kunnen prijzen indirecte signalen zijn voor een vraag- of aanbodoverschot. Prijsstijgingen kunnen het gevolg zijn van een aanbodtekort. De relatie is echter niet rechtlijnig. Diverse andere factoren kunnen achter de prijsstijgingen liggen. Er is dan ook de nodige voorzichtigheid nodig om op basis van de prijzen conclusies te trekken over de beschikbaarheid van het aanbod. Bij gebrek aan betere indicatoren zijn we echter genoodzaakt hiermee voorlopig verder te werken.

### 3.2.2 Private huurmarkt

Het indexcijfer voor de reële huurprijzen dat wordt gepubliceerd door ADSEI kan een eerste indirecte indicator zijn voor de beschikbaarheid van private huurwoningen. Dit cijfer geeft echter prijzen voor lopende contracten met inbegrip van een aantal recentere verhuringen. Om de situatie op de markt te kunnen beoordelen zou vooral informatie over nieuwe verhuringen interessant zijn. Tot voor kort was een prijsindex voor nieuwe verhuringen niet beschikbaar. In 2011 ontwikkelde het Steunpunt Ruimte en Wonen een methode om dergelijke huurprijsindex te bepalen op basis van de databank die resulteert uit de verplichte huurcontractenregistratie van AAPD van de FOD Economie (Vastmans & de Vries, 2012).<sup>5</sup> Daarmee hebben we nu een huurprijsindex voor het recente verleden.

<sup>5</sup> Hiermee werd gevolg gegeven aan een aanbeveling in een vorige versie van deze nota.

Het is nog onduidelijk hoe deze index in de toekomst verder zal worden aangevuld. Een voorwaarde is alvast dat de data over geregistreerde huurprijzen jaarlijks van AAPD worden ontvangen.

De AAPD-data over de geregistreerde huurprijzen biedt ook een inzicht in de absolute hoogte van de huurprijzen. Vermits de gemeente bekend is waar het verhuurde goed gelegen is, biedt deze databank de mogelijkheid om ook gemiddelde en mediaan huurprijzen per gemeente vast te stellen. Een grondig onderzoek van het bestand (Tratsaert, 2012) wees echter nog op diverse moeilijkheden indien men dit bestand wil gebruiken als basisinformatie voor de private huurmarkt:

- het bestand bevat heel wat contracten bevatte voor commerciële huur, voor jacht, landbouw en visvangst en gemengde contracten (voor wonen en een commerciële activiteit);
- contracten die zijn afgelopen, blijven in het bestand zitten;
- de adresinformatie is vaak onvolledig (bv. busnummer ontbreekt); een gevolg is dat vervolcontracten niet steeds te onderscheiden zijn en dus dubbeltellingen niet te vermijden zijn;
- informatie over het woningtype is niet systematisch opgenomen, terwijl dit net een van de voorname factoren is achter de huurprijs;
- een onbekend aantal verhuurders laat na het huurcontract te registeren;
- de databank bevat ook tweede verblijven;
- de databank bevat ook informatie over studentenkamers en sociale woningen;
- de verschillen in huurprijs tussen gemeenten zijn mee het gevolg van verschillen in registratiepraktijk.

Tratsaert formuleerde op basis van dit onderzoek aanbevelingen voor een verbeterde registratie. Als deze worden opgevolgd, zullen we in de toekomst kunnen beschikken over een goede databank, die toelaat indicatoren voor de private huurmarkt te ontwikkelen.

Surveygegevens bieden in afwachting daarvan een alternatief. De absolute hoogte van de huurprijs wordt bijvoorbeeld jaarlijks bevraagd in de SILC-enquête. Deze laat echter niet toe de nieuwe verhuringen af te zonderen, zodat dit niet bruikbaar is voor de bepaling van een huurprijsindex voor nieuwe verhuringen. Ook regionale verschillen kunnen hiermee niet in beeld worden gebracht.

Bij gebrek aan informatie over de huurprijzen wordt in vele landen een aanvullend kengetal gebruikt, de zogeheten *vacancy rate*. Gemeten kan worden hoeveel woningen te huur staan in verhouding tot de totale voorraad huurwoningen. Voor Vlaanderen zijn er momenteel geen cijfers die toelaten hierover uitspraken te doen. Een methode die vastgoedmakelaars hanteren om de markt te volgen, is te kijken naar de doorlooptijd tussen het op de markt brengen van de verhuring. Ook hiervoor bestaan voor Vlaanderen geen representatieve gegevens. De woningen verhuurd door vastgoedmakelaars vertegenwoordigen namelijk een beperkt en specifiek segment van de huurmarkt (Vandenbroucke et al., 2007). Gemeenten zouden voor hun grondgebied een databank kunnen aanleggen met te huur staande woningen, zoals bijvoorbeeld al gebeurt op sommige plaatsen voor studentenkamers. De kostprijs van dergelijke registratie is echter hoog.

De Vlaamse Woonraad stelt voor om een link te leggen met de betaalbaarheid. De Woonraad stelt in haar advies van 26 januari 2012 dat beschikbare woningen om diverse redenen (o.a. financieel, risicoselectie en discriminatie) onvoldoende toegankelijk zijn voor bepaalde doelgroepen en pleit in dit verband voor een indicator die de relatie legt tussen huurprijzen en het inkomen van woningzoekenden. Ook de aangekondigde 'huisvestingsbarometer' die zal worden ontwikkeld in opdracht

van het Centrum voor Gelijkheid van Kansen en Racismebestrijding biedt een mogelijk perspectief voor een indicator betreffende de toegang tot de private huurmarkt.

**Aanbeveling:**

- verdere opvolging van de mogelijkheden van de AAPD-databank met geregistreerde huurcontracten;
- ontwikkeling van een indicator voor de toegankelijkheid van de private huurmarkt voor zwakke groepen.

### 3.2.3 Markt van koopwoningen

#### 3.2.3.1 Prijzen van verkochte woningen

Voor de markt van de koopwoningen (secundaire markt) is net als voor de private huurmarkt de evolutie van de prijs een indirecte indicator voor een vraag- of aanbodoverschot. In tegenstelling tot de private huurmarkt worden wel gegevens over de prijzen van de recente verkopen geregistreerd en bijgehouden, namelijk door de FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie binnen de Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie (ADSEI). Koopwoningen worden hierin onderverdeeld in verschillende categorieën, waarbij vooral de prijzen van woonhuizen en appartementen relevante zijn. Zowel gemiddelde als mediaan en derde kwartielprijs kan worden gebruikt. Een argument voor het laatste is dat vaak woningen van ondermaatse kwaliteit worden verkocht om ze vervolgens op te knappen. Op deze wijze compenseert men voor de verwachte renovatiekosten. Om zo zuiver mogelijke gegevens te hebben, vinden we het beter te werken met mediaan of gemiddelde prijzen. Bij de interpretatie dient men voor ogen te houden dat tegenover deze prijzen een verschillende kwaliteit kan staan.

Dit is trouwens een algemeen probleem met prijzen van verkopen. De woningen die nu worden verkocht, kunnen van een andere kwaliteit zijn dan vroeger verkochte woningen. Een prijsstijging kan dus ook het gevolg zijn van een kwaliteitsstijging. Via econometrische methoden kunnen prijzen worden geschat los van de kwaliteit). Voorlopig zijn voor Vlaanderen dergelijke ‘hedonische prijzen’ nog niet beschikbaar. In het meerjarenplan van het Steunpunt Wonen 2012-2015 is de ontwikkeling van dergelijke prijsindex voor de koopmarkt opgenomen.

Belangrijk bij de interpretatie is voor ogen te houden dat woningprijzen kunnen stijgen tengevolge van inkomensstijgingen en veranderende intrestvoeten. Om rekening te houden met inflatie worden de prijzen best in reële termen uitgedrukt.

**Indicator 4 (beschikbaarheid):**

mediaanprijzen van woningen en appartementen in reële termen.

De gegevens over woningprijzen zijn beschikbaar bij ADSEI en worden overgenomen door de Studiedienst van de Vlaamse Regering. Ze zijn verkrijgbaar tot op niveau van de gemeenten. Omdat per gemeente het aantal verkopen op jaarbasis beperkt kan zijn, heeft dit grote schommelingen over de jaren tot gevolg. Voor gemeentelijke cijfers is daarom het gebruik van een voortschrijdende gemiddelde tijdens de afgelopen 3 jaar een betere indicator. Zie 3.7.2.2 en 3.7.2.5 voor meer info over inkomens en rente.

Aanbeveling:

ontwikkeling van een index voor hedonische prijzen van verkochte woningen.

### 3.2.3.2 Prijzen van nieuwbouw

Voor de prijzen van 'nieuwbouw' is er de ABEX-index. Deze index is een samenvatting van de waarnemingen van de leden van een commissie (Associatie van Belgische experts) die op nationaal niveau actief is. Omdat deze prijzen mede bepaald worden door de prijzen van grondstoffen, zijn ze geen goede indicator voor krapte op de markt. De ABEX-index wordt wel opgenomen bij de omgevingsindicatoren.

### 3.2.3.3 Andere indicatoren voor krapte

Naar analogie met indicatoren voor de beschikbaarheid van huurwoningen kan men voor de eigendomsmarkt nagaan welk aandeel van de markt momenteel te koop staat of wat de gemiddelde tijd is vooraleer een te koop staande woning wordt verkocht. Deze informatie is terug te vinden bij de vastgoedsector en de notarissen, maar is erg versnipperd. Ook de Immotheker houdt systematisch gegevens bij. Met de Immotheker zou kunnen worden overlegd over het gebruik van deze gegevens als beleidsinformatie. Het is wel nog nodig vooraf de representativiteit van de gegevens te testen. Bij de interpretatie moet men er rekening mee houden dat lange wachttijden ook het gevolg kan zijn van te hoge vraagprijzen.

Aanbeveling:

ontwikkeling van een indicator voor het aandeel van de eigendomsmarkt dat te koop staat of voor de gemiddelde tijd die een woning te koop staat, bijvoorbeeld op basis van gegevens van de Immotheker.

## 3.2.4 Markt van bouwgronden

### 3.2.4.1 Prijzen van bouwgronden

Ook voor de markt van bouwgronden zouden prijzen kunnen worden gehanteerd als indirecte indicator voor een vraag- of aanbodoverschot. De prijs van bouwgronden is echter minder betrouwbaar. Bij de verkochte gronden zitten ook stukken die nog moeten verkaveld worden. Er kunnen dus meerdere woningen op gerealiseerd worden. Bovendien betreft het in dat geval niet uitgeruste grond, wat per m<sup>2</sup> een lagere prijs heeft dan uitgeruste grond. Om deze reden nemen we dit niet als indicator op.

### 3.2.4.2 Juridische beschikbaarheid van bouwgronden

Voor de beschikbaarheid van bouwgronden legt de ruimtelijke planning voorwaarden op. De afdeling Ruimtelijke Planning van het Departement RWO beschikt over een gedetailleerde inventaris van het aanbod aan onbebouwde percelen, oppervlakte, bouw mogelijkheden, enz. in woonuitbreidingsgebieden en woongebieden op gemeenteniveau. Deze databank wordt halfjaarlijks geactualiseerd. Op basis hiervan kan, mits een aantal hypothesen, berekend worden hoeveel nieuwe woningen er in

principe nog kunnen gebouwd worden. Hierbij wordt rekening gehouden met dichtheden die door het RSV worden vooropgesteld (15 woningen/ha in buitengebied, 25 woningen/ha in stedelijk gebied), ook dit kan op gemeenteniveau.<sup>6</sup>

Bij het gebruik van deze indicator passen volgende kanttekeningen:

- percelen zijn vaak niet onmiddellijk bebouwbaar omdat ze niet op de markt worden gebracht;
- percelen zijn of kunnen niet worden ontsloten;
- op bepaalde percelen gelden bouwrestricties (habitatrichtlijngebieden, overstromingsgebieden, ...).

De werkelijke bouwmogelijkheden zijn dus niet volledig gekend. Dit omdat vele beslissingen (bv. omtrent bouwmogelijkheden in vogelrichtlijngebieden of overstromingsgebieden) ook op lokaal niveau worden genomen en omdat veel afhankelijk is van de situatie op de woningmarkt (indien de woningprijzen stijgen, kan het uitvoeren van ontsluitingswerken wel rendabel blijken). Dit komt bijvoorbeeld tot uiting in verschillen tussen de Inventaris Onbebouwde Percelen van het Departement RWO en de beschikbaarheid van bouwgronden zoals die is opgenomen in de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen.

Ondanks deze beperkingen kunnen voorlopig toch deze data worden gebruikt voor de confrontatie tussen het aanbod aan bouwmogelijkheden en de woningbehoefte zoals die wordt gemeten op basis van huishoudensprognoses. Gebruikt wordt de verwachte aangroei van het aantal huishoudens over een periode van 10 jaar. Deze termijn is voor discussie vatbaar. Een te korte termijn zorgt ervoor dat het beschikbare aanbod van bouwgrond in alle gemeenten voldoende lijkt. Een te lange termijn betekent grotere onzekerheid over de accuraatheid van de huishoudprognoses. Een periode van 10 jaar stemt overeen met twee periodes van structuurplanning. Wordt gestart in 2010, dan levert de eerste meting een raming tot 2020, einddatum van de planning die wordt gehanteerd in het Grond- en Pandenbeleid.

Verder moet ook rekening worden gehouden met de frictieleegeestand. Dit is de leegstand die nodig is om verhuisbewegingen vlot te laten verlopen.

Indicator 5 (beschikbaarheid):

geraamd aantal woningen te bouwen op onbebouwde percelen/(verwachte aangroei van de huishoudens volgende 10 jaar x (1+frictieleegeestand)).

De data kunnen worden gevonden in de Inventaris Onbebouwde Percelen, waarbij moet worden gestreefd naar een kwaliteitsverbetering. Op termijn biedt de verplichting die is opgelegd aan gemeenten om een register onbebouwde percelen bij te houden (artikel 2.2.5 van het Decreet Grond- en Pandenbeleid) met potentie tot bebouwing (artikel 62 van het Decreet Ruimtelijke Ordening) perspectieven op een verbeterde registratie. Voor de frictieleegeestand zijn er geen cijfers, maar er kan bijvoorbeeld worden uitgegaan van 3%. In diverse gemeenten overstijgt het aantal woongelegenheden in de bestaande woningvoorraad het aantal huishoudens met meer dan 3%. Voor de kuststreek bijvoorbeeld kan de toename van het aantal huishoudens zelfs groter zijn dan de toename van het aantal woongelegenheden in de mate dat eigenaars van tweede woningen er zich gaan huisvesten. In de studentensteden moet rekening worden gehouden met studentenkamers. Voor de

<sup>6</sup> In principe worden de bouwmogelijkheden berekend volgens de afbakening van de stedelijke gebieden (15 woningen/ha in buitengebied, 25 woningen/ha in stedelijk gebied), voor deze oefening is dit helaas niet mogelijk, omdat de IOP hier geen rekening mee houdt.

steden is er een verdichting binnen de bestaande woningvoorraad (herbestemming, opsplitsen van woningen), waardoor de toename van het aantal huishoudens eveneens groter kan zijn dan de toename van het aantal woongelegenheden op onbebouwde percelen. De indicator is dus vooral van toepassing voor gemeenten waar een toename van het aantal huishoudens opgevangen wordt door nieuwbouw op onbebouwde percelen (zie deel III van Vastmans, de Vries & Buyst voor nadere toelichting).

De studiedienst van de Vlaamse Regering maakt ongeveer vijfjaarlijks nieuwe huishoudensprognoses tot op het gemeentelijk niveau op. De laatste prognose dateert van begin 2011 (Willems & Lodewijckx, 2011). Prognoses op langere termijn hebben een grotere foutenmarge dan prognoses voor de nabije toekomst, zoals ook prognoses op gemeenteniveau minder betrouwbaar zijn dan op een hoger schaalniveau.

### 3.2.5 Sociale woningmarkt

#### 3.2.5.1 De lengte van de wachtlijst voor sociale huurwoningen

Een veel gebruikte indicator voor de behoefte aan sociale woningen (o.a. in Stadsmonitor, NAPIncl 2003-2005) is het aantal huishoudens dat op de wachtlijst staat voor een sociale woning. Nochtans kan men dit bezwaarlijk een goede indicator noemen voor de behoefte. Het is namelijk zeer de vraag of iedereen met een behoefte op de wachtlijst terecht komt. Bijvoorbeeld, kunnen gezinnen met een dringende woonnood wachten tot ze aan de beurt zijn? Weten/begrijpen kansarme gezinnen dat ze hun inschrijving moeten laten hernieuwen om niet te worden geschrapt bij de tweejaarlijkse actualisatie? Komt de brief met de vraag naar actualisatie wel toe, geweten dat deze gezinnen vaak verhuizen? Er is daarbij ook een relatie met het aanbod. als er in bepaalde gemeenten geen aanbod aan sociale woningen is of gepland is, zal er ook niemand op de wachtlijst staan; als er geen aanbod voor grote gezinnen is, zullen deze zich niet inschrijven; als er geen aanbod is voor personen met een handicap idem.

Maar ook het omgekeerde kan men zich afvragen: heeft iedereen op de wachtlijst wel effectief behoefte? Bijvoorbeeld, heeft het gezin een algemene nood aan een goede en betaalbare woning of wenst het te wachten tot een woning in de wijk van voorkeur vrijkomt? In het laatste geval zal men langer op de wachtlijst staan. Laat het gezin dat een goed alternatief heeft gevonden op de private markt zich schrappen van de lijst, of blijft het op de lijst tot aan de actualisatie? De vertegenwoordigers van de sociale huisvesting wijzen er op dat de wachtlijst sterk bepaald is door de voorkeuren die klanten opgeven. Gemiddeld zouden per vrijgekomen woning een 5-tal wachtenden worden opgeroepen. Voor sommige projecten zou het zelfs gaan over 10 tot 20 wachtenden (De Keyser, 2012).

De onbetrouwbaarheid van de wachtlijst als indicator voor behoefte is ten slotte ook het gevolg van de gevoeligheid voor persaadacht. Wanneer sociale huisvesting op een positieve manier in de actualiteit komt, zal dat logischerwijze aanleiding zijn tot een stijging van de wachtlijst, zonder dat dit wil zeggen dat ook de behoefte is toegenomen.

Naast deze onbekende factoren is er een bekende factor die de interpretatie bemoeilijkt, met name de tweejaarlijkse actualisatie. Deze gaat gepaard met een groot aantal schrappingen van kandidaat-huurders, zodat gegevens alleen kunnen vergeleken worden met deze van twee jaar voordien.

Om al deze redenen stellen we voor de lengte van de wachtlijst niet als indicator op te nemen voor de behoefte aan sociale woningen. We merken op dat we hiermee niet willen zeggen dat de samenstelling van de wachtlijst geen interessant gegeven is in het kader van de voorbereiding van het lokale woonbeleid en in het bijzonder voor het opmaken van het investeringsprogramma en lokale toewijzingsreglementen. We verwijzen hiervoor naar een initiatief van Wonen-Vlaanderen, buitendienst Oost-Vlaanderen, dat al werd uitgetest in Beveren en Zele.

### 3.2.5.2 Raming op basis van surveygegevens

Een eerste mogelijkheid is op basis van surveygegevens te berekenen hoeveel huishoudens voldoen aan de 'wettelijke voorwaarden' om recht te hebben op een sociale huur- of koopwoning. Men kan er echter van uit gaan dat niet iedereen die voldoet aan de voorwaarden ook effectief nood heeft aan een sociale woning. Indien de huidige woning de nodige kwaliteit biedt, betaalbaar is en de nodige woonzekerheid verschaft, is dat niet het geval. Daarom kan men de groep verder beperken tot deze huishoudens die wel voldoen aan de wettelijke voorwaarden maar waarvan de woonsituatie niet voldoet aan minimale criteria. Deze benadering werd gevolgd in een onderzoek van het Steunpunt ter voorbereiding van het nieuw investeringsprogramma voor de sociale huisvesting (Smets & Vandekerckhove, niet gepubliceerd). Een probleem met deze benadering is dat ze vertrekt van de voorwaarden in de wetgeving, die niet noodzakelijk de werkelijke behoeften weerspiegelen. Bovendien dienden bij gebrek aan goede gegevens over gezinsinkomens ook diverse veronderstellingen worden ingebouwd in de berekeningswijze. Het blijft dus een raming. Voordeel is wel dat deze gegevens beschikbaar zijn voor alle gemeenten afzonderlijk. Smets & Vandekerckhove geven zowel ramingen voor sociale huur- als koopwoningen.

De methode is ook nog voor verbetering vatbaar. Winters et al. (2007) geven een alternatief waarbij de behoefte aan sociale huurwoningen wordt geschat vertrekkend van de huidige woonsituatie. Ze combineren daarbij normen voor betaalbaarheid en kwaliteit. Huishoudens die een woning bewonen die niet de minimale kwaliteit biedt of die niet wordt beoordeeld als betaalbaar, vormen het vertrekpunt. Dergelijke raming is enkel beschikbaar voor heel Vlaanderen en niet op gemeentelijk niveau. Opmerkelijk is dat de ramingen volgens deze methode zeer dicht in de buurt uitkomen van de eerst vermelde methode. Op basis hiervan kan men aannemen dat de wettelijke voorwaarden een redelijke benadering vormen van de behoefte.

Een belangrijke bemerking bij deze twee alternatieve berekeningswijzen van de behoefte aan sociale huurwoningen is dat ze impliciet er van uitgaan dat het de sociale huisvesting is die een antwoord moet bieden op vastgestelde woonbehoefte. Dit is niet noodzakelijk het geval. Ook huursubsidies en andere vormen van inkomensverhoging kunnen tegemoet komen aan deze noden. Een andere beperking is dat in beide ramingen wordt uitgegaan van een eerder enge invulling van de doelstelling van de sociale huisvesting, met name als huisvesting voor lage inkomens. Ook andere modellen van sociale huisvesting zijn denkbaar (Winters et al., 2007). Deze zouden leiden tot andere ramingen.

Verder kan hier melding worden gemaakt van een raming van de behoefte aan sociale koopwoningen (Heylen, te verschijnen). Bij gebrek aan een eenduidige en in de internationale literatuur onder-



bouwde definitie van de behoefte aan sociale koopwoningen, werd de ‘theoretische doelgroep’ van de sociale koop gedefinieerd als ‘de groep van huishoudens die nu een woning huren en waarvoor bij de hypothetische aankoop van een gemiddelde eigen woning anno 2012 de hypothetische woonuitgaven onbetaalbaar zijn en die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning’. Bij een tweede definitie in deze studie werd dezelfde bovengrens gehanteerd, maar werd als ondergrens de kredietwaardigheidsnorm gebruikt die de VMSW hanteert bij het toekennen van de Vlaamse woonlening. Om deze definities te operationaliseren, moesten diverse hypothesen worden ingebouwd betreffende de kostprijs van de woning, de eigen inbreng en de looptijd van de lening. De resultaten verschillen nogal naargelang de hypothesen. In de conclusies van de studie formuleert de auteur ook diverse kritische bemerkingen bij de toegepaste methode. Een eerste bemerking is dat de methode geen rekening houdt met de wens van de huishoudens om al dan niet eigenaar te worden. Zo zullen oudere huurders die bewust de overstap maakten van een eigen woning naar een huurwoning (en dus niet direct ‘behoefte’ hebben) mee in de behoefte-raming zitten. Een ander probleem is dat er grote regionale verschillen zijn in de woningprijzen en dat deze verschillen verloren gaan in dergelijke globale raming. Tot slot geeft de auteur mee dat de behoefte-raming gebeurt op het moment van aankoop en dat daarna het inkomen gemiddeld stijgt. Omwille van het gebrek aan eenduidige definitie van de behoefte aan sociale koopwoningen in de internationale literatuur, de gevoeligheid van de behoefte-raming voor de hypothesen en de vele bemerkingen die te geven zijn bij mogelijke methodes, stellen we voor voorlopig geen behoefte aan sociale koopwoningen op te nemen in de indicatorenset en ook niet meer tijd te investeren in de verdere ontwikkeling van een indicator.

Ramingen voor de behoefte aan sociale huurwoningen op niveau van het Vlaamse Gewest en van de gemeenten zijn voor 2006 beschikbaar in Smets en Vandekerckhove (2007) en in Winters et al. (2007). Voor volgende jaren zijn nieuwe berekeningen vereist die gebruik maken zowel van survey-onderzoek als van gegevens over de sociale huisvesting. Een raming van de behoefte aan sociale koopwoningen voor Vlaanderen is beschikbaar in Heylen (te verschijnen).

#### Aanbevelingen:

- update en fijnstelling van de methode ontwikkeld door het Steunpunt voor sociale huur;
- regelmatige survey die toelaat hiervoor de basisgegevens te verzamelen.

### 3.2.5.3 De doelstellingen van het Grond- en Pandenbeleid

Het decreet grond- en pandenbeleid (27 maart 2009) zet de krijtlijnen uit voor de toekomstige uitbreiding van het sociaal woningaanbod in Vlaanderen in de periode 2009-2020. Tegen 2020 moeten er 43 000 sociale huurwoningen, 21 000 sociale koopwoningen en 1 000 sociale kavels bijkomen. Op basis van het aantal huishoudens, het beschikbare aanbod en andere criteria werd dit objectief verdeeld over de gemeenten. Dit objectief is echter een beleidsmatige verdeling en geen indicator voor het meten van de nood aan sociale woningen.

### 3.2.6 Beschikbaarheid van woningen in preciaire woonsituaties

Hét centrale uitgangspunt van de Vlaamse Wooncode is dat iedereen de beschikking moet hebben over een behoorlijke en betaalbare woning, inzonderheid de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden. Een indicator die meet in welke mate dit het geval is, lijkt dan ook een essentieel onderdeel van de indicatorenset. Te denken valt bijvoorbeeld aan gegevens over dakloosheid of over de

situatie van gezinnen na een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring. Eigen aan deze problematiek is echter juist dat er zeer weinig over bekend is en dat het ook moeilijk te meten is. We kunnen daarom geen direct bruikbare indicator voorstellen.

Aanbeveling:

ontwikkeling van een indicator voor beschikbaarheid van woningen in precare woonsituaties.

## 3.3 Kwaliteit

### 3.3.1 Wat is kwaliteit?

Woonkwaliteit is geen eenduidig begrip. Het heeft in onderzoek naar wonen doorheen de tijd uiteenlopende betekenissen gekregen. In eerste instantie lag de nadruk op de bouwtechnische woonkwaliteit, in alle latere onderzoeken kwamen daarnaast ook andere aspecten aan bod, namelijk de woontechnische kwaliteit (comfortniveau) en de bezettingsgraad (Heynen, 2001). Heynen was één van de eersten die ook de woonomgeving mee opnam als één van de dimensies van woonkwaliteit. Intussen zijn alweer nieuwe dimensies toegevoegd, zoals duurzaamheid en de aangepastheid aan mogelijke lichamelijke beperkingen. We gaan op zoek naar indicatoren voor elk van deze verschillende dimensies.

### 3.3.2 Bouwtechnische kwaliteit

Om een zicht te krijgen op de bouwtechnische kwaliteit van de woningen is sinds 1960 op regelmatige tijdstippen onderzoek verricht, eerst onder leiding van het Nationaal Instituut voor de Huisvesting, later (1994/95 en 2004/05) respectievelijk onder leiding en in opdracht van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, AROHM. Deze onderzoeken doen een uitspraak over het aantal woningen dat is te vervangen, dat een uitgebreide renovatie verdient, een lichte renovatie, een klein herstel of geen gebreken vertoont. Een mogelijke indicator is dan 'het aantal woningen dat te vervangen is of een uitgebreide renovatie verdient'. De gegevens kunnen enkel via plaatsbezoek verkregen worden.

Tijdens het laatste onderzoek, dat werd uitgevoerd door inspecteurs van AROHM onder leiding van het Kenniscentrum Duurzaam Woonbeleid, werd een onderzoeksmethode uitgewerkt die op een gedetailleerde en gestandaardiseerde manier de gebreken van de verschillende bouwonderdelen in kaart brengt op basis van een inspectie vanaf de straatzijde. De resultaten werden omgerekend in een eindscore en -oordeel, waarbij functionele en constructieve gebreken het sterkst doorwegen, materiaalaantasting minder en esthetische problemen (mos, graffiti, afbladderende verf, ...) het minst. Omdat de vorige woononderzoeken op basis van een andere methodiek gebeurden, zijn de resultaten niet vergelijkbaar met de vroegere metingen. Enkel de resultaten van deze uitwendige schouwing gebruiken als indicator voor bouwtechnische kwaliteit riskeert tot een overschatting te leiden van de woningkwaliteit. Het is immers bekend dat achter een goede gevel vaak slechte woningen te vinden zijn. Dit neemt niet weg dat de uitwendige bouwtechnische kwaliteit kan mee worden verwerkt in een samengestelde indicator voor woningkwaliteit (zie verder).

In de vroegere onderzoeken werd op basis van de uitwendige kwaliteitsbeoordeling ook een beoordeling gemaakt van de inwendige bouwtechnische kwaliteit. Daarbij werd een vaste relatie tussen inwendige en uitwendige kwaliteit vooropgesteld. Problematisch daarbij is dat er geen onderzoeksgegevens zijn die dergelijke relatie aantonen, laat staan bepalen hoe sterk deze relatie is. Er is dus momenteel geen bron die toelaat voor Vlaanderen de algemene bouwtechnische kwaliteit van het woningbestand te beoordelen. Dit was in een vorige versie van deze nota de aanleiding tot de aanbeveling om een regelmatige inwendige en uitwendige woningbeoordeling te organiseren volgens een gestandaardiseerde methode. Inmiddels heeft de Minister voor Wonen daartoe een beslissing genomen. Van half 2012 tot half 2013 zal onder de noemer 'Grootschalig woononderzoek 2012' een systematische screening gebeuren van de inwendige en uitwendige woningkwaliteit van een representatieve steekproef van 10 000 woningen. De normen van de Vlaamse Wooncode en het technisch verslag dat daarop gebaseerd is, vormen daarbij het vanzelfsprekende vertrekpunt.

Bij gebrek aan objectieve gegevens worden soms indicatoren gebruikt die gebaseerd zijn op het oordeel van de bewoners over gebreken aan hun woning. Dergelijke vragen werden gesteld in de Woon-survey 2005, de SILC en de SEE 2001. Een nadeel is dat de beoordeling niet op een uniforme manier gebeurt. Eenzelfde gebrek kan immers door verschillende respondenten op zeer verschillende manieren beoordeeld worden. De verwachtingen van de betrokkenen spelen daarbij een rol. Om die reden kan het bijvoorbeeld zijn dat jongeren een gebrek aan de woning anders beoordelen dan ouderen, huurders anders dan eigenaars, enz.

**Aanbeveling:**

regelmatige organisatie van een (uitwendige en inwendige) woninginspectie volgens een gestandaardiseerde methode.

### 3.3.3 Comfort

Van alle kwaliteitsdimensies is wooncomfort waarschijnlijk het meest aan evolutie onderhevig. Waar men zich vroeger beperkte tot sanitair comfort werden daarna ook meer en meer uitrustingstoestellen (onder andere elektrische toestellen) mee opgenomen om het wooncomfort te beschrijven (Vanneste, Thomas & Goossens, 2007). Omdat comfort meerdere kenmerken betreft, is ook hiervoor een samengestelde indicator aangewezen.

In het verleden werd veelvuldig gebruik gemaakt van de opdeling klein comfort, middelmatig comfort, groot comfort (zie o.a. Goossens, Thomas & Vanneste, 1997). Klein comfort betekent dat de woning voorzien is van stromend water, van een wc met waterspoeling en een badkamer of douche. Middelmatig comfort houdt daarenboven in dat er centrale verwarming is. Bij groot comfort beschikt de woning ook nog over een keuken van minstens 4 m<sup>2</sup>, een telefoonaansluiting en tenminste één auto. Het spreekt voor zich dat met de komst van de GSM en het belang van duurzaamheid deze laatste klasse een slechte indicator zou geven. Middelmatig comfort daarentegen blijft wel relevant, vooral om een vergelijking in de tijd te maken (zie o.a. Winters & De Decker, 2009). Ook de stadsmonitor bevat deze indicator. Bovendien is de indicator bruikbaar in internationale vergelijkingen omdat de SILC de basisgegevens bevat. Het enige verschilpunt is dat in de SILC is gevraagd naar 'warm stromend water' i.p.v. enkel 'stromend water'.

Om rekening te houden met de evolutie in de vereisten w.b. comfort stelden Vanneste, Thomas en Laureysen (2005) een index op die is gebaseerd op het oordeel van de bewoner over de aanwezig-

heid van comfortkenmerken (zoals sanitair, centrale verwarming, aantal vertrekken, grootte, ...) en de noodzaak aan herstellingen. Voor de lagere comfortklassen komt deze indicator sterk overeen met de boven vermelde 'oude' comfortindicator, die wordt gecombineerd met de mening van de bewoners over het aantal nodige herstellingen. Dit laatste is echter erg subjectief. Bij de hogere comfortklassen wordt ook rekening gehouden met het al dan niet beschikken over een afzonderlijke keuken, de oppervlakte van de woonkamers en de aanwezigheid van dubbele beglazing. Maar hierbij stelt zich het probleem dat oppervlakte via survey zeer moeilijk te bevragen is. Dubbele beglazing is bovendien al opgenomen onder 'duurzaamheid' (zie verder). Om al deze redenen nemen we deze 'nieuwe' comfortindicator niet op in de lijst en beperken we ons tot de 'oude' indicator.

Indicator 6 (kwaliteit):

het aandeel van de woningen dat volgens een bevraging van de bewoners minstens beschikt over middelmatig comfort, d.w.z. (warm) stromend water, wc met waterspoeling en badkamer of douche en centrale verwarming, afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars en afzonderlijk voor de quintielen van equivalente inkomens.

Voor deze indicator zijn zeer veel gegevens beschikbaar voor het verleden, o.a. de Volks- en Woningtellingen, de SEE2001, de Woonsurvey. De gegevens van de 'tellingen' laten toe de indicator te berekenen op niveau van de gemeenten. De Stadsmonitor editie 2011 bevat gegevens voor de centrumsteden. Als geen nieuwe census meer zou worden georganiseerd, kunnen de gegevens alleen nog worden verzameld via steekproefonderzoek. Er zijn dan ook geen gemeentelijke gegevens meer. De SILC bevat de nodige vragen om de indicator jaarlijks te kunnen berekenen voor Vlaanderen.

### 3.3.4 Bezettingsgraad

Een woning kan structureel of naar comfort in perfecte staat zijn, maar toch kunnen de woonomstandigheden beneden de kwaliteitsnormen zijn omwille van overbewoning. Bezettingsgraad is daarbij niet enkel een indicator van kwaliteit, maar geeft ook een indicatie van de beschikbaarheid en betaalbaarheid. Overbewoning kan immers een gevolg zijn van een tekort aan betaalbare woningen.

Overbewoning kan op diverse manieren worden gedefinieerd. We vergelijken enkele van de meest relevante definities.

1. Een eerste voor de hand liggende norm zouden de norm tegen overbezetting van de woning van de Vlaamse overheid zijn. Deze norm bepaalt het maximaal aantal bewoners voor het aantal beschikbare woonlokalen en de minimale beschikbare oppervlakte. Het gaat om een norm waaraan mogelijke sancties gekoppeld zijn. De norm is echter te minimaal om er een indicator op te baseren. Het doel van de norm is vooral om uitwassen te bestrijden.
2. Een tweede ankerpunt vinden we in de Kernindicatoren van het Pact 2020 van de Vlaamse overheid. Hier wordt in het armoedeluik een samengestelde indicator voor woonkwaliteit gebruikt (zie ook 3.3.8.2 'Synthese-indicator voor woningkwaliteit') waarin 'gebrek aan ruimte' gedefinieerd wordt als: 'minder dan 1 kamer per lid van het huishouden (badkamer, toilet, ... niet meegerekend).' De gegevens hiervoor worden betrokken uit de EU-SILC.

3. Volgens Eurostat, in de statistiek van de overbevolkte woningen eveneens op basis van EU-SILC, leeft een persoon in een overbevolkt huishouden als het huishouden niet kan beschikken over een minimum aantal kamers, als volgt bepaald (keuken, badkamers, gangen, hallen, bergruimtes, ... niet inbegrepen):
- een kamer voor het huishouden;
  - een kamer voor elk koppel;
  - een kamer voor elke alleenstaande persoon van 18 jaar of ouder;
  - een kamer voor twee alleenstaande personen van hetzelfde geslacht tussen 12 en 17 jaar;
  - een kamer voor elke alleenstaande persoon van verschillend geslacht tussen 12 en 17 jaar;
  - een kamer voor twee kinderen onder 12 jaar.

Een probleem met de internationale vergelijking van deze statistiek is dat de definitie van kamer varieert van land tot land. Zo wordt in de data voor Vlaanderen de keuken klaarblijkelijk meegeteld (zie de indicator van Pact 2020) terwijl dit in de algemene definitie van Eurostat niet het geval is. De Eurostat-norm is wat betreft het aantal kamers veel strenger dan de Vlaamse norm tegen overbezetting.

We stellen voor om de indicator van Pact 2020 te weerhouden, ten eerste omwille van het beleidsbelang voor de Vlaamse regering, ten tweede omdat hij het midden houdt tussen de minimale Vlaamse norm tegen overbezetting en de strenge Eurostat-norm en ten derde omdat hij eenvoudig is. Voor huishoudens van 3 personen of minder sluit deze indicator wat betreft het aantal kamers aan bij de Vlaamse norm tegen overbezetting. Voor grotere huishoudens is hij echter merkkelijk strenger en sluit hij eerder aan bij de Eurostat-norm (een exacte vergelijking is echter moeilijk door de verschillende telling van kamers en omdat geen rekening gehouden wordt met geslacht en leeftijd van de kinderen).

Indicator 7 (kwaliteit):

het aandeel van de huishoudens dat een gebrek aan ruimte heeft, waarbij een gebrek aan ruimte gedefinieerd wordt als minder dan 1 kamer per lid van het huishouden (badkamer, toilet, ... niet meegerekend), afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars en afzonderlijk voor de quintielen van equivalente inkomens.

De gegevens kunnen worden verzameld via surveyonderzoek. De SILC bevat alle nodige gegevens om de indicator jaarlijks te berekenen voor Vlaanderen. De stadsmonitor editie 2011 bevat gegevens voor de centrumsteden, maar betreffen zoals eerder al vermeld het persoonsniveau en niet het huishoudensniveau.

Een probleem met de bovenstaande normen is dat die geen rekening houden met het in de tijd wisselend gebruik van woonruimte in geval van co-ouderschap en met andere situaties waarin de woningbezetting varieert in de tijd. Om aan dit probleem tegemoet te komen, werd in 2007 de invulling van 'rationele bezetting' in het sociaal huurbesluit aangepast. Hier wordt nu 'rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven. Met de kinderen die meerderjarig worden, blijft men rekening houden zolang zij de leeftijd van vijftientig jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voortduren. De kandidaat-huurder kan schriftelijk verzaken aan de toepassing van dit recht. Hij kan de verzaking aan dit recht op elk

ogenblik herroepen.' Het toepassen van deze regel op de bezettingsgraad zou leiden tot een nog strengere eis.

### 3.3.5 Aangepastheid van de woning aan de veranderende levensomstandigheden

De vergrijzing heeft tot gevolg dat meer en meer mensen op zoek zijn naar een veilige, comfortabele woning, die hun toelaat zo lang mogelijk in hun eigen woning en eigen omgeving te kunnen blijven. Dergelijke woningen komen ook tegemoet aan de noden van andere groepen die tijdelijk of permanent met fysieke en/of sociale problemen te maken hebben.

Het principe van levenslang wonen houdt in dat de woning en woonomgeving gemakkelijk mee-evoluëren met de veranderende levensomstandigheden. In de 'Ontwerpgids levenslang wonen' van het Platform Wonen van Ouderen (1998) werden de criteria waaraan dergelijke woningen voldoen omstandig uitgelegd. In 2009 werd de 'Ontwerpgids meegroeiwonen' uitgebracht. Hierin wordt het concept van aanpasbaar, flexibel bouwen toegelicht. Eerder dan over criteria gaat het hier over richtlijnen, die ruimte laten voor creativiteit en eigen invulling door de ontwerper. Belangrijke thema's hierbinnen zijn het bouwconcept (de meegroeimarge van de woning of het woongebouw, de differentiatie van types wooneenheden in één woongebouw, herbestemming door vanaf de bouw structureel functiewijzigingen toe te laten, gelaagdheid van het gebouw, opdeelbaarheid van wooneenheden in het gebouw), de opdeelbaarheid van de woning, de uitbreidbaarheid (zowel naar inkrimpen als uitbreiden) en de indeling & organisatie (locatie van en verhouding tussen verschillende ruimten en circulatie ertussen).

We zijn nog niet zo ver dat deze concepten zijn overgenomen in woononderzoek, wat het onmogelijk maakt om nu een indicator te definiëren waarvoor ook de nodige data beschikbaar zijn. In de Woon-survey werden enkele algemene vragen opgenomen. Deze vragen gaan vooral over de toegankelijkheid en de indeling van de woning. Op basis van de beschikbare gegevens en rekening houdend met wat de 'Ontwerpgids meegroeien' stelt, kunnen we ook stellen dat een aangepaste woning naar indeling en organisatie vereist dat je geen trappen mag doen om de woning te betreden en er een lift aanwezig is of, als er geen lift is, dat de slaapkamer, de badkamer en één toilet gelegen zijn op het gelijkvloers. Om die reden stellen we een eerste zeer eenvoudige indicator voor, die deze informatie bundelt. Een beperking van deze indicator is dat het dus maar over enkele beperkte aspecten van aangepastheid gaat. Ten tweede houdt de indicator geen rekening met de mate waarin de woning in de toekomst nog verder kan aangepast worden of met de bereidheid of mogelijkheid van de bewoner om te verhuizen naar een meer aangepaste woning. Hierdoor kan een 'probleem' in kaart gebracht worden dat eigenlijk geen reëel probleem is.

#### Indicator 8 (kwaliteit):

het aandeel woningen van de woningen dat voldoet aan volgende voorwaarden:

- de bewoners moeten geen drempels nemen of trappen doen om de woning te betreden;
- slaapkamer, badkamer en toilet zijn gelegen op het gelijkvloers of bereikbaar per lift;
- afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en afzonderlijk voor de quintielen van equivalente inkomens.

De gegevens voor deze indicator kunnen worden verzameld via survey-onderzoek. De Woonsurvey 2005 bevat alle nodige informatie.

**Aanbeveling:**

ontwikkeling van een meer verfijnde indicator voor aangepastheid en aanpasbaarheid van de woning aan veranderende levensomstandigheden.

### 3.3.6 Duurzaamheid van de woning

Duurzaamheid is een breed begrip. Internationaal bestaan er reeds vrij veel systemen om de duurzaamheid van een gebouw te meten: BREEAM (UK), LEED (US), HQE (FR), ... Al deze meetsystemen trachten de vele dimensies van het aspect duurzaamheid in beeld te brengen. Ter illustratie situeren we even de duurzaamheidsdimensies die BREEAM<sup>7</sup> zelf opneemt in haar meetsystemen:

- geïntegreerd projectproces: duurzaamheid van bij de aanvang van het bouwen of verbouwen;
- inplanting;
- mobiliteit;
- natuurlijk milieu;
- water;
- grondstoffen en afval;
- energie;
- gezondheid, leefbaarheid en toegankelijkheid;
- economie en werk;
- innovatie;
- beheer.

Voor al deze dimensies zijn er voorwaarden waaraan je moet voldoen, als je een gebouw wil laten labellen als duurzaam gebouw. Dit gebeurt steeds bij realisatie van een gebouw of een verbouwing, wanneer al deze technische gegevens aanwezig en aantoonbaar zijn. Het is uiteraard onmogelijk een beeld te vormen van de stand van zaken van het Vlaamse woonpatrimonium voor al deze criteria. Bovendien komen sommige zaken al elders aan bod, bijvoorbeeld bij comfort of bij woonomgeving. Hierna volgen we een meer pragmatische benadering, gebaseerd op de huidige beschikbaarheid van gegevens. Dit neemt niet weg dat we het nodig vinden dat op termijn wordt werk gemaakt van de goede indicator voor het meten van de duurzaamheid van het woningbestand. Hiervoor wordt best aansluiting gezocht bij het Vlaams beleid duurzame ontwikkeling, waarvoor de minister-president bevoegd is en dat wordt voorbereid door het 'team duurzame ontwikkeling' van de Diensten van het Algemeen Regeringsbeleid. Ook kan worden aangeknoopt bij de indicator gebruikt in de stadsmonitor (Bral et al., 2011).

**Aanbeveling:**

ontwikkeling van een meer verfijnde indicator voor duurzaamheid van de woning.

Voor de afdeling Leefmilieu, Natuur en Energie en onder rechtstreekse supervisie van het kabinet van de minister-president is door DaidalosPeutz-SumResearch-EVR-Architecten onlangs het afgewingsinstrument duurzaam wonen en bouwen in Vlaanderen opgemaakt. Dit systeem hecht zich op

<sup>7</sup> Building Research Establishment - Environmental Assessment Method

de Breaam-methodologie, zoals hierboven ook beschreven is. Het voornaamste probleem hierbij is de uiterst complexe hoeveelheid parameters die hierbij in rekening wordt gebracht.

Het afwegingsinstrument beoordeelt 9 aspecten van het gebouw waarbij voor ieder aspect scores worden gegeven per bouwfase:

1. management;
2. transport;
3. water;
4. landgebruik en ecologie;
5. vervuiling;
6. materiaal en afval;
7. energie;
8. gezondheid, comfort en programma;
9. innovatie.

Fase 1: bouwplaatsselectie.

Fase 2: schetsontwerp.

Fase 3: bouwaanvraag.

Fase 4: uitvoeringsontwerp en aanbestedingsdossier.

Fase 5: werf.

Fase 6: oplevering en ingebruikname.

Fase 7: gebruik.

Fase 1, 2 en 3 worden gebruikt voor de auto-evaluatie tijdens het ontwerpproces.

Fase 4 vormt de basis voor de aflevering van het ontwerpcertificaat.

Fase 5 laat een beoordeling van de werffase toe.

Fase 6 vormt de basis voor de aflevering van het uitvoeringscertificaat.

Fase 7 omvat adviserende maatregelen voor de gebruiksfase. Deze maatregelen worden in de certificatie niet meegenomen.

Uiteindelijk worden er 5 typescores behaald in functie van het aantal behaalde punten:

- pass: 30%;
- good: 45%;
- very Good: 55%;
- excellent: 70%;
- outstanding: 85%.

We zouden kunnen een aantal elementen selecteren uit het score systeem en deze opnemen, een beperkte selectie zou kunnen zijn:

- bereikbaar met het openbaar vervoer;
- woning beschikt over fietsenstallingmogelijkheid (onder andere ook garage en carport);
- hergebruik van regenwater en/of grijs water;
- waterzuinige sanitaire installaties (douchekop of spoelbak toilet);
- beperkte ruimte-inname;
- energie (via E-peil);
- universele toegankelijkheid.

De keuze is ingegeven door het belang en door de meetbaarheid. Op basis van deze 'meetbare' deelaspecten zouden we dan via een scoresysteem tot een duurzaamheidsindicatoren kunnen komen.



Sowasie komen we dan wel uit bij een indicator die geen rekening houdt met het allesomvattende van duurzaamheid, iets wat net van groot belang is bij dergelijke systemen.

Alternatief zou je het aantal woningen dat een bepaalde score of certificaat heeft bepaald, kunnen opnemen. Maar dit hangt dan weer samen met de implementatiegraad van dit systeem en daarvoor is het waarschijnlijk nog wat vroeg. Bovendien is dit dan enkel van toepassing voor de nieuwbouw-woningen.

**Aanbeveling:**

op basis van de veelheid aan beschikbare indicatoren en de vele meetsystemen die nu worden ontwikkeld, alsook de verschillende dimensies die hierin terug te vinden zijn, lijkt het aangewezen om te wachten op enige stabiliteit en draagvlak in de vakwereld over de te kiezen meetmethode.

Een pragmatische oplossing is om duurzaamheid op vlak van wonen voorlopig te benaderen vanuit energiegebruik. De trias-energetica kan hierbij richtinggevend zijn. Dit is een hiërarchie van te nemen maatregelen om de klimaatimpact van het bouwen en verbouwen te minimaliseren. In eerste instantie telt daarbij vooral het terugdringen van het energieverbruik, bijvoorbeeld energiebesparing in de vorm van goede warmte isolatie. Voor de resterende behoefte moeten we zoveel mogelijk duurzame of vernieuwbare energie inzetten. Tenslotte is het nodig zuinig en efficiënt gebruik te maken van fossiele bronnen, wanneer de duurzame energiebronnen niet volstaan.

Hierover bestaan heel wat gegevens. Enerzijds is er de informatie die verzameld wordt in het kader van de energieprestatieregeling. Deze is vrij recent en bevat slechts een selectief deel van de Vlaamse woningen, maar bevat anderzijds wel bijzonder veel gegevens. Anderzijds zijn er de gegevens die beschikbaar zijn via diverse surveys.

### **3.3.6.1 Informatie in kader van de energieprestatieregeling**

Sinds januari 2006 is de energieprestatieregeling van kracht. Alle woningen waarvoor een aanvraag om te bouwen of verbouwen wordt ingediend, moeten beantwoorden aan bepaalde eisen op vlak van thermische isolatie en energieprestatie: het energieprestatiebestek (EPB). De invoering is een gevolg van een Europese richtlijn van december 2002 (2002/91/EG). In het kader van een herziening van deze richtlijn in 2010 (2010/31/EU) worden deze eisen op regelmatige basis verstrengd in aanloop naar de eis voor bijna nulenergiewoningen (nieuwbouw) vanaf 1 januari 2021.

Sinds 1 november 2008 is de opmaak van een Energieprestatiecertificaat (EPC) verplicht bij de verkoop van woningen en appartementen. Vanaf 1 januari is dit eveneens verplicht voor huurwoningen. Dit certificaat dient opgesteld te worden door een erkende energiedeskundige en geeft weer in welke mate de woning energiezuinig is (EP-kengetal). De invoering is ook een gevolg van de Europese richtlijn van december 2002 (2002/91/EG). Het EPC moet beschikbaar zijn op het moment dat de woning te koop of te huur wordt aangeboden. Een verhuurder moet een EPC kunnen voorleggen aan de kandidaat-huurders. Wanneer een huurovereenkomst wordt afgesloten, dient een kopie overhandigd te worden aan de huurder. Sinds 1 januari 2012 is het verplicht om het EP-kengetal te vermelden in immo-advertenties. De kwaliteit van de gegevens van het EPC wordt vaak in twijfel getrokken en verdient nader onderzoek. Ook kan men er niet van uit gaan dat de woningen in de databank representatief zijn voor het totale woningbestand.

Alle EPB- en EPC-gegevens worden geregistreerd in de energieprestatiedatabank van het Vlaams Energie Agentschap. Zowel het EPC als de EPB brengt de scores op het vlak van thermische isolatie en energieprestatie in beeld. Voor het EPC kijkt men naar het 'EP-kengetal', voor de EPB naar het E-peil en 'K-peil'.

Zowel het EP-kengetal als het E-peil zijn indicatoren voor de totale energieprestatie van een woning. Het EP-kengetal geeft het berekend energieverbruik per jaar per m<sup>2</sup> bruikbare vloeroppervlakte en wordt gebruikt voor de beoordeling van bestaande woningen. Het E-peil is een dimensieloze waarde en wordt gebruikt om de energieprestatie van een nieuwe woning te karakteriseren. Beide scores worden berekend door onder meer rekening te houden met de compactheid van de woning, de thermische isolatie, de luchtdichtheid, de ventilatie, de installaties voor ruimteverwarming en sanitair warm water, de oriëntatie van de woning en de aanwezigheid van systemen voor hernieuwbare energie (zonnepanelen en zonneboilers). Hoe lager het EP-kengetal en het E-peil, hoe energiezuiniger de woning. Aan het EP-kengetal wordt geen maximumeis opgelegd, maar via een kleurenbalk wordt aangegeven of een woning energiezuinig dan wel energieverslindend is. Op deze manier hoopt het de koper/huurder te sensibiliseren over de te verwachten energieprestatie van de woning. Voor het E-peil van nieuwbouw wordt wel een maximum eis opgelegd. Deze eis wordt steeds strenger gemaakt. Om een vergunning te krijgen, mocht bij aanvang van de wetgeving in 2006 het E-peil van de nieuw gebouwde woning maximaal E100 bedragen. Op 1 januari 2010 is dit verstrengd tot E80 en sinds 1 januari 2012 tot E70. Vanaf 1 januari 2014 zal het E-peil voor nieuwe woningen nog maximaal E60 mogen zijn en zal er ook verplicht een minimum aandeel hernieuwbare energie moeten worden voorzien.

Het 'K-peil' drukt in één cijfer uit hoe goed of slecht een gebouw in zijn geheel geïsoleerd is. Hoe lager dit getal, hoe beter de isolatie. Het K-peil wordt berekend door rekening te houden met het warmteverlies van de verschillende verliesoppervlakten en de compactheid van de woning. De wettelijke vereisten inzake K-peil voor nieuwbouwwoningen zijn doorheen de jaren steeds verstrengd. Tussen januari 2006 en december 2011 gold een wettelijke maximumnorm van K45. Sinds 1 januari 2012 is dit K40. Naast het K-peil worden ook aan elk van de bouwonderdelen van een woning (muren, daken, vloeren, ramen) specifieke isolatie-eisen opgelegd die stelselmatig verstrengd worden met het oog op de Europese doelstellingen voor 2020 zoals die vermeld zijn in de richtlijn 2010/31/EU.

Deze indicatoren zijn zonder enige twijfel de duidelijkste en meest algemeen aanvaarde maatstaven voor de energiezuinigheid van een woning. Pact 2020 gebruikt de spreiding van het E-peil van nieuw gebouwde woningen als indicator voor energiezuinigheid.

Wij houden er aan om zowel het E-peil als het K-peil - ofschoon deze eigenlijk in het E-peil vervat zit - op te nemen. Het K-peil staat namelijk voor de isolatiegraad van de woning en dit is eigenlijk het vertrekpunt van een gezonde energiezuinige woning. Om aan te sluiten bij de wijze waarop Pact 2020 het E-peil verwerkt tot een indicator nemen we niet de gemiddelde waarde, maar de spreiding van het E- en K-peil. Met spreiding wordt bedoeld in welke klasse van E-peil de woningen zich bevinden.

Voor nieuw gebouwde woningen zullen het E- en K-peil geregistreerd worden. Voor het bestaande patrimonium zullen enkel de geregistreeerde verhuringen en verkopen opgenomen zijn. Deze wijze van meten sluit aan bij Pact 2020 en geeft dus inzage in de recente evolutie. Op termijn kan het meer zinvol worden om naar het gemiddelde E- en K-peil van het volledige patrimonium te kijken.

De databank laat dus wel niet toe het volledige woningpatrimonium in beeld te brengen. Daarom wordt deze indicator best aangevuld met gegevens uit survey-onderzoek (zie verder).

Indicator 9 (kwaliteit):

spread van het berekende E- en K-peil van de woningen die het laatste jaar werden gebouwd en de spread van het berekende EP-kengetal van de woningen die het laatste jaar zijn verhuurd en verkocht, afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars en afzonderlijk voor de quintielen van equivalente inkomens.

De gegevens zijn beschikbaar in de energieprestatiedatabank van het Vlaams Energieagentschap. De indicator kan tot op het gemeentelijk niveau opgemaakt worden. VEA biedt nu al de mogelijkheid om het gemiddelde EP-kengetal van een gemeente op te vragen. Het betreft hier dus het gemiddelde kengetal voor de woningen met een geregistreerd EPC.

Een beperking is ook dat de indicator enkel nieuwbouw betreft. Gegevens over bestaande woningen zijn terug te vinden in de EPC-databank, maar onderzoek moet uitwijzen hoe representatief dit staal is. In het meerjarenplan 2012-2016 van het Steunpunt Wonen is een analyse van de EPC-databank voorzien. Deze moet inzicht verschaffen in de kwaliteit van de EPC-data en toelaten een indicator op basis van EPC-scores te formuleren.

Naar de toekomst zal men in de Vlaamse wooncode ook minimale vereisten aangaande energiezuinigheid voor de private huurmarkt gaan opleggen. In juli 2010 heeft de Vlaamse regering de beslissing genomen dit op te nemen in de Vlaamse Wooncode (artikel 5). In een latere fase zal dit verder vorm en uitvoering krijgen in het technisch verslag. Afstemming met deze normen zal dan ook aangewezen zijn.

### 3.3.6.2 Informatie verzameld via surveys

Vermits bovenstaande indicatoren zijn toegespitst op een beperkt deel van de woningvoorraad en in afwachting van nader onderzoek over de representativiteit van de EPC-databank is het wenselijk voorlopig nog via andere en minder goede methoden de nodige informatie te bekomen.

In meerdere surveys worden vragen gesteld over energiegebruik en energiezuinigheid van de woning, zoals isolatie, energiebronnen, gebruik van zonnepanelen, zonneboiler, ... Op basis van deze kenmerken kunnen ook indicatoren worden ontwikkeld. Volgens de principes van de Trias Energetica moeten in eerste instantie deze elementen met betrekking tot de isolerende kwaliteit van het gebouw in rekening worden genomen: dubbel of driedubbel glas in huis; isolatie van zolder of dak in huis; vloerisolatie in huis en muurisolatie.<sup>8</sup>

Het Steunpunt Ruimte en Wonen werkte een methode uit om op basis van informatie in de Woon-survey 2005 over de vier voornaamste isolatiemaatregelen (beglazing, vloer-, muur-, en dakisolatie) een isolatie-index op te stellen. De isolatie-index is een gewogen score, die rekening houdt met het effect van elke maatregel inzake energiebesparing, met verhoudingen tussen bouwonderdelen voor verschillende types van woningen en met de mate waarin de respondenten aangeven dat de isolatie

<sup>8</sup> Hoogrendementsglas of superisolerend glas nemen we beter niet op, omdat de informatie over de andere isolatie-elementen sowieso beperkt is.

aanwezig is.<sup>9</sup> Zo weegt bijvoorbeeld dakisolatie sterker door dan de gevelisolatie. Het is een relatief eenvoudige manier om de evolutie van het isolatieniveau van het Vlaamse woningpatrimonium te meten, als hierover surveygegevens beschikbaar zijn. Niettegenstaande de vele veronderstellingen die de methode maakt, leveren analyses bijvoorbeeld naar bouwjaar van de woningen logische resultaten.

Indicator 10 (kwaliteit):

de gemiddelde isolatie-index van de Vlaamse woningen berekend volgens de methode uitgewerkt door het Steunpunt Ruimte en Wonen, afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars met een nog lopende afbetaling van de lening en afzonderlijk voor de quintielen van equivalente inkomens.

Aanvullend op de isolatie-index is ook de technische uitrusting van de woning van belang. Als de isolatie-index de energievraag bepaalt, dan bepalen de technische uitrustingen met welke efficiëntie deze energievraag wordt in gevuld. Op basis van bestaand surveymateriaal is de informatie hierover weliswaar beperkt, maar het voorkomen van energiezuinige stookketel of een zonneboiler geeft toch al een goede indicatie over de mate waarop de woning up-to-date is uitgerust ten aanzien van de huidige energiezuinigheidsverwachtingen.

Indicator 11a (kwaliteit):

het aandeel woningen dat is uitgerust met een energiezuinige stookketel, afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars en afzonderlijk voor de quintielen van equivalente inkomens.

Indicator 11b (kwaliteit):

het aandeel woningen dat is uitgerust met een zonneboiler, afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars en afzonderlijk voor de quintielen van equivalente inkomens.

De gegevens zijn beschikbaar in de Woonsurvey en de SCV-Survey (sociaal-culturele verschuivingen) van de SVR, die wordt jaarlijks afgenomen bij een grote groep van Nederlandstaligen. De bevraging maakt deel uit van een 'International Social Survey Programme', de zogenaamde ISSP waardoor de Vlaamse data van specifieke modules vergeleken kunnen worden met data uit meer dan 30 verschillende landen. De gegevens zijn niet beschikbaar op gemeentelijk niveau.

Als op langere termijn de EPC-databank voldoende informatie bevat om een beeld te krijgen van de energiezuinigheid van het totale woningbestand, worden de indicatoren 11, 12a en 12b overbodig.

### 3.3.7 Kwaliteit van de woonomgeving

Kwaliteit van de woonomgeving is nauw verwant met het begrip 'leefbaarheid'. Voor een bespreking van 'leefbaarheid' verwijzen we naar 3.5.1. Belangrijk is alvast dat leefbaarheid in essentie een subjectief gegeven is. Onder deze titel 'kwaliteit van de woonomgeving' beperken we ons daarom tot objectieve gegevens die de kwaliteit van de woonomgeving in beeld kunnen brengen. We vertrekken daarbij evenwel van dezelfde dimensies.

<sup>9</sup> Indien een respondent aangeeft dat een bepaald type isolatie (bijna) overal aanwezig is, telt de score voor deze isolatiemaatregel volledig mee. Wanneer de respondent aangeeft dat de betreffende isolatie niet overal aanwezig is, telt de score voor de helft mee.

Meestal worden vier dimensies onderscheiden: de fysieke kwaliteit van de woonomgeving; de sociale kwaliteit van de woonomgeving; de veiligheid en het voorzieningenniveau (de kwaliteit en de bereikbaarheid op alle relevante domeinen, zoals tewerkstelling, onderwijs, huisvesting, administratie, welzijn en gezondheid, jeugd, cultuur, ...).

Wat betreft de fysieke kwaliteit van de woonomgeving valt te denken aan de kwaliteit van straten en pleinen, de aanwezigheid van buurtgroen en plekken die kansen bieden tot ontmoeting en recreatie, de toegankelijkheid van de omgeving voor mensen met lichamelijke beperkingen, enz. In de Stadsmonitor wordt gebruik gemaakt van GIS-technieken om hiervoor indicatoren op te stellen. Zo wordt bijvoorbeeld voor elke stad in beeld gebracht welk aandeel van de bewoners binnen de 400 m loopafstand van openbaar buurtgroen woont. Dergelijke benadering biedt interessante perspectieven om op objectieve wijze bepaalde kwaliteiten van de woonomgeving te meten. Een beperking is dat hiervoor informatie nodig is die vaak alleen binnen de gemeenten zelf beschikbaar is. Ook de vergelijkbaarheid tussen gemeenten is niet vanzelfsprekend.

Wat betreft de *sociale kwaliteit* van de woonomgeving is het mogelijk de kansen tot sociale contacten in kaart te brengen. Ook hiervoor kan GIS-technologie zoals ze in de Stadsmonitor wordt gebruikt, als interessant voorbeeld worden aangehaald. Zo wordt bijvoorbeeld nagegaan welk aandeel van de jongeren binnen de 1 000 m van een open/overdekte jeugdruimte woont. Dezelfde bemerkingen zijn van toepassing. Verder is het ook mogelijk beroep te doen op survey-onderzoek waarbij gevraagd wordt naar bijvoorbeeld contacten met burens, deelname aan buurtactiviteiten, enz. Hiervoor zijn slechts sporadisch data terug te vinden, die quasi nooit gebiedsdekkend zijn voor Vlaanderen.

Voor de dimensie 'veiligheid' kan beroep worden gedaan op cijfers van de Federale Politie. Zo worden o.a. gegevens bijgehouden over autodiefstal, handtasdiefstal en woninginbraak. Daarnaast zijn gegevens beschikbaar over verkeersslachtoffers. Verder bevat de federale veiligheidsmonitor gedetailleerde informatie op basis van een bevraging bij burgers. Vermits het hier hoofdzakelijk over subjectieve gegevens gaat, gaan we hier niet nader op in.

Ten slotte zien we ook voor de aanwezigheid van voorzieningen in de buurt mogelijkheden in GIS-technologie. Zo zou kunnen worden nagegaan wat de afstand is tussen de woonplaats en een aantal elementaire voorzieningen als scholen, dienstencentra, primaire winkels, openbaar vervoer enz. of (naar analogie met de stadsmonitor) welk aandeel van de bevolking binnen een vooropgestelde afstand van deze voorzieningen woont.

Al deze informatie is vooral belangrijk op buurtniveau, maar kan ook op een hoger schaalniveau interessante beleidsinformatie bieden. Te denken valt o.a. aan de vergelijking van de kwaliteit van de woonomgeving in en buiten de steden. We pleiten daarom voor de ontwikkeling van dergelijke indicatoren, waarbij vooral de toepassing van GIS-technologie interessante perspectieven biedt.

**Aanbeveling:**

verkenning van de mogelijkheden van GIS-technologie voor de ontwikkeling van objectieve indicatoren voor de kwaliteit van de woonomgeving.

### 3.3.8 Samenvattende indicatoren

#### 3.3.8.1 Tevredenheid

Deze tevredenheid is de resultante van een toetsing van de prestaties van de woning en de woonomgeving aan de verwachtingen. Een vraag naar de algemene tevredenheid is in zeer veel surveys opgenomen. De indicator is dan bijvoorbeeld het aandeel van de respondenten dat in een survey antwoordt 'zeer tevreden' of 'tevreden' te zijn over de woning en de woonomgeving. Een nadeel van deze indicator is dat hij uitermate subjectief is. Het resultaat is dan ook gevoelig voor diverse factoren die men moeilijk kan inschatten. Ook vergelijking van resultaten over verschillende surveys is gevaarlijk omdat het kleinste verschil in vraagstelling of zelfs de plaats waar de vraag voorkomt in de vragenlijst, het resultaat kan beïnvloeden. Om die reden nemen we geen indicator op voor tevredenheid.

#### 3.3.8.2 Synthese-indicator voor woningkwaliteit

In praktijk zijn de verschillende dimensies van woningkwaliteit niet allemaal even vlot in beeld te brengen. Dit kan een argument zijn om een eenvoudige indicator te maken die meerdere dimensies van woningkwaliteit in rekening brengt. Er zijn meerdere methodes mogelijk om tot zo'n samengestelde indicator te komen.

Zo heeft het Steunpunt Ruimte en Wonen meegewerkt aan een samengestelde indicator die vertrekt vanuit basisbehoeften en die werd gebruikt door Storms en Van den Bosch (2009). De belangrijkste universele menselijke behoeften gezondheid en veiligheid werden geoperationaliseerd als volgt: de woning moet veiligheid en bescherming bieden, dagelijkse hygiëne mogelijk maken en voldoende ruim zijn. Deze algemene criteria werden vervolgens geoperationaliseerd naar Vlaamse maatstaven m.b.v. enkele indicatoren die door het Steunpunt Ruimte en Wonen werden voorgesteld. De minimale eisen voor een woning werden als volgt ingevuld:

- de woning heeft maximaal een klein herstel of kleine renovatie nodig (bouwtechnische kwaliteit);
- de fysische staat van de woning is matig tot goed (bouwtechnische kwaliteit);
- er is minimaal een toilet en badkamer aanwezig (comfortaspect);
- de maximale bezetting wordt niet overschreden (waarbij overbezetting werd gedefinieerd overeenkomstig Eurostat);
- de woning is schimmel-, vocht-, en zwamvrij.

Een voor de hand liggend alternatief voor deze samengestelde indicator is de indicator die is opgenomen in de Pact 2020-doelstellingen van de Vlaamse overheid. De betreffende doelstelling luidt dat er 'in 2020 op het vlak van huisvesting een substantiële verhoging van de woonkwaliteit komt, door halvering t.a.v. 2006 van het aandeel van de bevolking dat een woning betreft met twee of meer structurele gebreken en/of een gebrek aan basiscomfort'. Deze indicator is echter erg ruw om de evolutie van de woningkwaliteit goed te kunnen volgen. Wat is immers een 'structureel gebrek'? De indicator is bovendien moeilijk operationaliseerbaar op basis van de EU-SILC gegevens. De SILC bevat namelijk slechts één vraag die betrekking heeft op de aanwezigheid van structurele woninggebreken, met name vochtproblemen. De stadsmonitor heeft deze indicator wel opgenomen.

Om deze redenen geven we voorkeur aan de eerst voorgestelde indicator. Om de indicator beter af te stemmen op de Pact 2020- doelstellingen, definiëren we daarbij overbezetting zoals in indicator 8 hierboven.

Indicator 12 (kwaliteit):

het aandeel van de huishoudens dat over een woning beschikt die voldoet aan de vereisten van de ‘samengestelde indicator woonkwaliteit’:

- de woning heeft maximaal een klein herstel of kleine renovatie nodig (bouwtechnische kwaliteit);
- de fysische staat van de woning is matig tot goed (bouwtechnische kwaliteit);
- er is minimaal een toilet en badkamer aanwezig (comfortaspect);
- de maximale bezetting wordt niet overschreden (waarbij overbezetting wordt gedefinieerd zoals in Pact 2020, zie indicator 8 supra);
- de woning is schimmel-, vocht-, en zwamvrij;

afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars en afzonderlijk voor de quintielen van equivalente inkomens

De indicator kan worden ingevuld met gegevens aanwezig in de Woonsurvey. Voor het verleden zijn geen gegevens voorradig. Met de SILC-data kan dezelfde indicator niet worden geconstrueerd. Een voorwaarde voor toekomstig gebruik van deze indicator is dus dat (een beperkte versie van) de woonsurvey op regelmatige basis wordt herhaald.

## 3.4 Woonzekerheid

### 3.4.1 Wat is woonzekerheid?

Vertrekkend van het recht op wonen kan men woonzekerheid definiëren als ‘de mogelijkheid om in de woning blijven wonen, zolang de bewoner het wenst’. Volgens Hubeau en Vande Lanotte (1988) is dit een enge kijk om de woonzekerheidsproblematiek: het recht om ergens te mogen blijven wonen kan pas zinvol heten als men een woning heeft waarvan de kwaliteit en de prijs het voor de bewoners waard zijn om woonzekerheid na te streven. Een brede kijk op woonzekerheid impliceert dat een huishouden of persoon pas woonzeker is als aan alle criteria inzake betaalbaarheid en kwaliteit is voldaan. Omdat we trachten betaalbaarheid en kwaliteit al via andere indicatoren trachten te meten, beperken we ons hier tot indicatoren volgens de bovenstaande ‘enge’ definitie.

Uit onderzoek blijkt dat de woonzekerheid erg verschillend is voor de drie deelmarkten (Winters & De Decker, 2009). Om die reden zoeken we indicatoren voor de afzonderlijke deelmarkten.

## 3.4.2 Woonzekerheid op de private huurmarkt

### 3.4.2.1 Woonduur

Deze woonzekerheid op de private huurmarkt wordt geregeld op federaal niveau, met name in de huurwetgeving. Het blijkt echter moeilijk een indicator voor te stellen die voldoende deze woonzekerheid weergeeft. Sommige deelnemers aan de ronde tafel suggereerden de effectieve woonduur of de verhuisfrequentie op de private huurmarkt. De achterliggende redenering daarvoor is dat contracten in principe 3 of 9 jaar duren en dat een kortere duur wijst op gebrek aan woonzekerheid. Een repliek hierop is echter dat de beëindiging van het huurcontract ook vaak gebeurt op vraag van de huurder. De woonmobiliteit is ook groter geworden dan vroeger en dit is geen uiting van woononzekerheid. Men verandert meer van job, blijft niet langer een heel leven op dezelfde plaats wonen. We vinden het daarom geen goede indicator.

### 3.4.2.2 Uithuiszettingen

Op de huurmarkt uit de problematiek van woononzekerheid zich het scherpst in de uithuiszettingen. De vrederechter van de plaats waar het gehuurde goed of appartement is gelegen, is hiervoor bevoegd. Er wordt bij registratie bij de griffie echter geen onderscheid gemaakt met andere huurschillen zodat dit niet als statistiek kan worden opgevolgd zonder dat er aanpassing wordt doorgevoerd in de registratiepraktijk (Tratsaert; 2009b). De VVSG publiceerde onlangs cijfers gebaseerd op een rondvraag bij de OCMW's. Deze zijn namelijk verplicht de dreiging tot uithuiszetting te registreren. Tot nu toe wordt deze informatie echter niet systematisch opgevraagd. Bovendien betekent een dreiging tot uithuiszetting niet noodzakelijk dat er ook een effectieve uithuiszetting volgt. De Minister van Justitie overweegt een initiatief te nemen w.b. deze registratie.

#### Aanbeveling:

systematische opvolging van het aantal dreigingen tot uithuiszetting of effectieve uithuiszetting via bevraging van de OCMW's

### 3.4.2.3 Mogelijkheden via survey-onderzoek

Een vraag over de subjectieve beleving van de woonzekerheid was opgenomen in de Woonsurvey. Dezelfde bemerkingen gelden als bij het gebruik van de woontevredenheid als indicator voor betaalbaarheid en voor woonkwaliteit. Ook de deelnemers van de ronde tafel vonden dit geen goed perspectief omdat een huurder de woonzekerheid moeilijk kan inschatten.

Een andere mogelijkheid is op basis van survey (de vraag was opgenomen in de Woonsurvey) te berekenen wat het aandeel is van de respondenten waarvan de vorige woning een huurwoning was en die uit deze woning verhuisden omwille van:

- de opzeg van het huurcontract door de verhuurder;
- problemen met de verhuurder;
- onbewoonbaarverklaring van de woning;
- onteigening van de woning;
- het niet tijdig kunnen betalen van de huur.



Omdat de private huursector het segment is waar de woonzekerheid het meest bedreigd is, vinden we het belangrijk deze indicator op te nemen.

Indicator 13 (woonzekerheid):

het aandeel van de huishoudens waarvan de vorige woning een huurwoning was en die uit deze woning verhuisden omwille van: de opzeg van het huurcontract door de verhuurder, problemen met de verhuurder, onbewoonbaarverklaring van de woning of onteigening van de woning.

Gegevens zijn voorlopig enkel beschikbaar voor Vlaanderen. Gebruik van deze indicator veronderstelt herhaling van de Woonsurvey.

### 3.4.3 Woonzekerheid op de sociale huurmarkt

In vergelijking met de private huursector is de woonzekerheid in de sociale huisvesting groot. Deze woonzekerheid is wettelijk geregeld in het sociaal huurbesluit. Toch hebben sociale huisvestingsmaatschappijen nog beperkte mogelijkheden tot uithuiszettingen. Deze informatie is beschikbaar bij de sociale huisvestingsmaatschappijen, maar wordt niet systematisch voor geheel Vlaanderen verzameld. In het verleden zijn wel al regelmatig gegevens bekend gemaakt naar aanleiding van parlementaire vragen. De kost van het jaarlijks opvragen van deze gegevens bij de huisvestingsmaatschappijen blijft relatief beperkt. Waarschijnlijk zal deze informatie ook worden opgenomen in de prestatiedatabank die zal worden opgemaakt in het kader van de prestatiebeoordeling van SHM's. Uitzettingen uit de woning omwille van overlast en domiciliefraude zouden uit de cijfers kunnen worden gehaald.

Voor de sociale koopsector zou het aantal wederinkopen kunnen worden opgenomen.

Aanbeveling:

systematische opvolging van het aantal gezinnen dat uit de sociale huurwoning wordt gezet

### 3.4.4 Woonzekerheid op de eigendomsmarkt

De voornaamste bedreiging voor de woonzekerheid in de Vlaamse eigendomssector is de kans op het niet kunnen terugbetalen van de hypothecaire lening. De recente crisis op de internationale hypotheekmarkten toont aan dat deze kans niet irreëel is (Winters & De Decker, 2009). De cijfers betreffende de achterstallen voor hypotheekleningen kunnen hiervoor als graadmeter worden gebruikt.

Indicatoren die in de internationale literatuur regelmatig worden gebruikt, zijn de LTI (loan-to-income), dit is de hypotheekschuld als percentage van het BBP: hoe hoger de hypotheekschuld, hoe hoger het risico. In België is dit redelijk laag. Deze indicator vertoont echter zeer veel gelijkenis met de woonquote. De LTV (loan-to-value) geeft de verhouding tussen lening en marktwaarde van de woning. Maar daar hebben we geen cijfers over en deze zijn moeilijk op representatieve manier te verzamelen.

Indicator 3 wordt mede gebruikt als indicator voor woonzekerheid op de eigendomsmarkt.

## 3.5 Leefbaarheid, integratie en gelijke kansen van bewoners

Onder deze doelstelling van het woonbeleid hebben we een aantal doelstellingen samengevat die in artikel 4 §2 van de Wooncode als volgt zijn verwoord:

*“Het woonbeleid is gericht op:*

*1° de realisatie van optimale ontwikkelingskansen voor iedereen;*

*2° een optimale leefbaarheid van de wijken;*

*3° het bevorderen van de integratie van bewoners in de samenleving;*

*4° het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen”.*

Deze doelstellingen zijn zeer breed, omdat de problematiek waarover het gaat erg complex is (waarbij de verwevenheid tussen wonen, welzijn, gezondheid, arbeid, inkomen, enz. groot is). Bijgevolg is het moeilijk om te meten in welke mate deze doelstellingen bereikt zijn. Om die reden werd hierover in het meerjarenplan van het Steunpunt Wonen 2011-2015 bijkomend onderzoek ingeschreven. In het bijzonder was daarbij de uitgangsvraag welke indicatoren kunnen gedefinieerd worden op basis van de EU-SILC gegevens. Dit resulteerde in twee rapporten (Haffner & Winters, te verschijnen; Haffner, Dol & Heylen, te verschijnen), waarvan we hier de conclusies overnemen. Bij hun bespreking nemen Haffner en Winters (te verschijnen) de eerste en de vierde doelstelling samen vanuit de veronderstelling dat gelijke kansen in het algemeen ook gelijke ontwikkelingskansen impliceert.

### 3.5.1 De optimale leefbaarheid van wijken

Leefbaarheid is een breed begrip, dat in de literatuur tal van verschillende invullingen krijgt. Leidelmeijer et al. (2008) geven aan dat het belangrijkste raakvlak tussen alle begrippen rondom de leefbaarheid is “dat ze alle op enige wijze invulling geven aan de wijze waarop de mens en de leefomgeving zich tot elkaar verhouden”. De mens zorgt er voor dat de omgeving betekenis krijgt in termen van leefbaarheid. Die betekenis is dan of deze leefbaar is of niet en in welke mate de omgeving aansluit bij wensen en behoeften. ‘Leefbaarheid’ betreft dus een perceptie of evaluatie van de leefomgeving en is per definitie subjectief (Heylen, Tratsaert & Winters, 2007).

Niettegenstaande de vaak erg diverse invulling komen in studies over leefbaarheid toch vaak dezelfde dimensies terug, die zijn terug te brengen tot volgende groepen (zie ook 3.3.7):

- de fysieke kwaliteit van woning en woonomgeving;
- de sociale kwaliteit van de omgeving;
- de veiligheid;
- de aanwezigheid van voorzieningen.

Haffner en Winters (te verschijnen) stellen vast dat de EU-SILC slechts beperkte mogelijkheden biedt om de leefbaarheid te meten. Bovendien besluiten zij, mede na discussie met deskundigen en relevante actoren, dat het weinig zin heeft op Vlaams niveau uitspraken te doen over de leefbaarheid, vermits leefbaarheid bij uitstek een lokale situatie betreft. Ook internationale vergelijkingen van dergelijke gegevens wordt weinig zinvol geacht omdat de subjectieve beoordeling sterk bepaald wordt door de omstandigheden en culturele verschillen tussen landen.

Op lokaal vlak kan men verder investeren in leefbaarheidsmeting en -indicatoren, zoals ook aanbevolen in Heylen et al. (2007). Een vergelijking van dergelijke indicator in de tijd of tussen wijken kan erg zinvol zijn. Le Roy et al. (2008) ontwikkelden een gebruiksvriendelijk instrument dat gemeenten toelaat een bevraging bij de bewoners te organiseren. Indien dit instrument gebruikt zou worden, zou dit alvast bijdragen tot de vergelijkbaarheid van de resultaten tussen gemeenten en wijken. Maar ook dan blijft het moeilijk uit de resultaten beleidsconclusies te trekken, vooral omdat zelden eenduidig de oorzaak van een leefbaarheidsproblemen kan worden aangeduid.

**Aanbeveling:**

ontwikkeling van indicatoren voor leefbaarheid heeft vooral zin op het lokale niveau. Er wordt niet verder geïnvesteerd in onderzoek naar mogelijkheden om hiervoor een indicator op Vlaams niveau te definiëren.

### 3.5.2 Het bevorderen van de integratie van bewoners in de samenleving

Integratie heeft te maken met het niet ‘buiten de boot laten vallen’ van kwetsbare bevolkingsgroepen of minderheden. Als mensen er niet meer in slagen aansluiting te vinden met de maatschappij waardoor er op één of meerdere levensdomeinen een breuk ontstaat en de algemeen aanvaarde levensstandaard niet meer wordt gehaald, noemen we dit ‘sociale uitsluiting’ (Haffner & Winters, te verschijnen). Net als leefbaarheid is integratie dus een complex begrip, waarbij de verwevenheid tussen sociale aspecten als wonen, welzijn, gezondheid, arbeid, inkomen, enz. groot is.

Op zoek naar indicatoren voor het meten van sociale inclusie komen we vanzelf uit bij de EU-SILC, die haar ontstaan vindt in de intenties van Eurostat om via een aantal indicatoren sociale uitsluiting en armoede te meten en te vergelijken tussen Europese landen. Op vlak van wonen gaat het daarbij voornamelijk over indicatoren voor betaalbaarheid en woonkwaliteit. De discussie over deze indicatoren is hierboven (zie 3.1 en 3.3) uitvoerig gevoerd. We gaan er hier niet verder op in.

Is integratie een breed begrip, dan geeft de Vlaamse Wooncode er wel een specifieke betekenis aan, met name in de zin dat het woonbeleid een bijdrage moet leveren tot integratie of sociale inclusie. Daarop voortbouwend stellen Haffner en Winters (te verschijnen) voor om een indicator op te nemen die het armoederisico meet als gevolg van te hoge woonuitgaven. De klassieke armoedemaatstaf is het aandeel van de bevolking dat onder de armoedegrens leeft, gedefinieerd als 60% van het mediaan equivalent inkomen. Men kan dan eerst het aandeel huishoudens berekenen dat in een situatie van armoederisico verkeert op basis van het beschikbaar inkomen. Vervolgens komt het aandeel huishoudens aan bod dat in armoederisico verkeert op basis van het resterend inkomen, dit is het inkomen na betaling van de woonuitgaven. Om dit aandeel te berekenen moet opnieuw een armoedegrens worden berekend, dit keer gedefinieerd als 60% van het mediaan equivalent inkomen. Het verschil tussen beide maten is het aandeel huishoudens dat als gevolg van ‘te hoge’ woonuitgaven met het armoederisico wordt geconfronteerd. De indicator kan in twee versies worden berekend, namelijk met en zonder bijkomende lasten; zoals ook het geval is bij de indicatoren 2a en 2b.

Om een beter zicht te krijgen op deze nieuwe indicator plaatsten Haffner, Dol en Heylen (te verschijnen) de gegevens voor deze indicator voor Vlaanderen naast deze voor andere Europese landen. Omwille van onduidelijkheid bij de gegevens van meerdere landen over woonuitgaven van eigenaars met een lopende hypotheek, bleef de studie beperkt tot een vergelijking in de huursector. Op basis

van de Belgische gegevens zou het echter wel mogelijk zijn ook voor eigenaars deze indicator te berekenen voor de drie gewesten. Haffner, Dol en Heylen besluiten dat deze indicator interessante informatie levert. Een bijkomend voordeel is bovendien dat de EU-SILC data ook jaarlijks beschikbaar komen, terwijl de Woonsurvey toelaat deze gegevens te verfijnen naar deelmarkten. Om deze reden voegen we deze nieuwe indicator toe aan de lijst. We onthouden dat de indicator omwille van data-beperkingen zich niet leent tot internationale vergelijkingen. Voorlopig zijn ook geen gegevens beschikbaar die toelaten de indicator te berekenen op gemeentelijk niveau.

Indicator 14a (integratie):

het aandeel huishoudens dat als gevolg van 'te hoge' woonuitgaven (zonder rekening te houden met bijkomende woonlasten) met het armoederisico wordt geconfronteerd, afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars met een nog lopende afbetaling van de lening.

Indicator 14b (integratie):

het aandeel huishoudens dat als gevolg van 'te hoge' woonuitgaven (met inbegrip van bijkomende woonlasten) met het armoederisico wordt geconfronteerd, afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars met een nog lopende afbetaling van de lening.

Verder kan ook worden gedacht aan indicatoren die de segregatie weergeven. De redenering is dan dat naarmate er meer segregatie is, bewoners minder geïntegreerd zijn. Indicatoren van segregatie kunnen betrekking hebben op inkomensongelijkheid of over ongelijke verdeling van bepaalde bevolkingsgroepen in een wijk of stad. Bij dergelijke invulling van het begrip geldt derhalve dezelfde bemerking als bij de indicator voor leefbaarheid, namelijk dat het niet direct zin heeft op Vlaams niveau een indicator te maken.

Ten slotte kan integratie ook worden bekeken vanuit de invalshoek van specifieke groepen. Een groep die daarbij vaak aandacht krijgt, zijn personen van allochtone afkomst. Survey-onderzoek zou hierover informatie kunnen leveren, maar bekend is wel in dergelijk onderzoek allochtonen onder meer omwille van een te gebrekkige talenkennis vaak uit de steekproef vallen. In het 'Grote Woononderzoek 2012' wordt bijzondere aandacht besteed aan allochtonen, onder andere door de vragenlijst in vier talen ter beschikking te stellen. In de vragenlijst zijn ook enkele specifieke vragen hierover opgenomen. Dit biedt in de toekomst mogelijk een basis voor het aanmaken van een indicator. Samenwerking met het Steunpunt Inburgering en Integratie kan daarvoor interessant zijn.

Aanbevelingen:

ontwikkeling van een indicator voor de integratie van allochtonen op de woningmarkt.

### 3.5.3 Het bevorderen van gelijke kansen

Opnieuw moet worden vastgesteld dat de doelstelling 'het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen' erg breed is en dat de problematiek waarover het gaat zeer complex is, mede omdat de verwevenheid tussen wonen, welzijn, gezondheid, arbeid, inkomen, enz. groot is. Bovendien blijkt uit de literatuur dat gelijke kansen op zeer verschillende manieren kan worden ingevuld, bijvoorbeeld als gelijke toegang tot de deelmarkten (private huur, sociale huur en eigendom), gelijke toegang tot betaalbare en kwaliteitsvolle woningen, gelijkheid in publieke middelen, gelijkheid in kosten, ... Vanuit de doelstellingen van het woonbeleid zoals ze zijn geformuleerd in de Vlaamse Wooncode blijken de laatste twee invullingen niet direct relevant. Gelijkheid in kosten betekent immers bij ongelijk

inkomen juist ongelijke kansen op de woningmarkt. En om gelijke kansen op goede en betaalbare huisvesting te verzekeren zal het woonbeleid juist selectief publieke middelen moeten toekennen. Daarom beperken we ons hierna tot gelijke toegang tot de deelmarkten en gelijke toegang tot betaalbare en kwaliteitsvolle huisvesting.

### 3.5.3.1 Gelijke toegang tot de deelmarkten

Voor de woningmarkt definieert Barr (1998) gelijke kansen ('horizontale gelijkheid') als gelijke toegang tot eenzelfde set van woondiensten voor verschillende groepen huishoudens in gelijke omstandigheden. We concretiseren dit voor elk van de deelmarkten.

#### 1. Gelijke toegang tot een private huurwoning

De Woonsurvey 2005 bevat een vraag die wordt voorgelegd aan verhuurders van private huurwoningen. Deze vraag luidde als volgt:

*“Stel dat mensen van een andere afkomst zich als kandidaat huurder zouden aanbieden, zou u daar geen enkel bezwaar tegen hebben, zou u het aanvaarden maar het minder prettig vinden of zou u een andere huurder zoeken?”*

Dezelfde vraag werd ook gesteld voor kandidaat-huurders die alleenstaanden zijn met kinderen en voor kandidaat-huurders die meedelen dat zij afhankelijk zijn van het OCMW voor een huurwaarborg. Als indicator stellen we voor het aandeel van de huurders te nemen dat antwoordt een andere huurder te zullen zoeken.

#### Indicator 15 (gelijke kansen):

het aandeel van de verhuurders dat antwoordt een andere huurder te zoeken indien zich een kandidaat-huurder aanbiedt die respectievelijk van een andere afkomst is, alleenstaande is met kinderen, afhankelijk is van het OCMW voor een huurwaarborg.

De data zijn enkel beschikbaar op Vlaams niveau. Voor de toekomst blijft survey-onderzoek nodig.

#### 2. Gelijke toegang tot een sociale huurwoning

In principe hebben kandidaat-huurders die voldoen aan de toegangsvoorwaarden voor de sociale huisvesting gelijke toegang. Bij de toewijzing dienen SHM's immers de wettelijke regels strikt na te leven. Ze hebben wat dat betreft weinig of geen mogelijkheden om sommige groepen te bevor- of benadelen. Bovendien zijn ze gebonden door de antidiscriminatiewetgeving.

Nochtans is de kans dat men een sociale woning krijgt toegewezen afhankelijk van vele factoren, o.a. het aanbod aan sociale woningen in de gemeente, het aanbod voor de specifieke doelgroep, de omvang van de vraag van andere kandidaten, de specifieke voorrangregels gehanteerd door de SHM... Als gevolg daarvan zijn de wachttijden voor sommige groepen veel langer dan voor anderen. De gemiddelde of mediaan wachttijden voor verschillende groepen kunnen als indicator worden gebruikt voor de mate waarin de betreffende groep toegang heeft tot de private huurmarkt.

In 3.2.5.2 werd gewezen al gewezen op de moeilijkheden met gebruik van de wachtlijst als indicator voor de woonbehoefte. Deze kritieken spelen minder als het gaat over de verschillen in wachttijden

tussen groepen. Om deze reden werd deze indicator ook opgenomen in het voorstel voor prestatie-meetsysteem voor de sociale huisvestingsmaatschappijen (Winters et al., 2010). Omdat de SHM's werken met verplichte kandidatenregisters, is deze informatie voorhanden. Een onderscheid kan worden gemaakt naar gezinstype (bv. alleenstaanden, kleine gezinnen met kinderen, grote gezinnen met kinderen). Voor informatie naar inkomensbron (bv. inkomen uit arbeid, werkloosheid, ziekte of invaliditeit) is informatie nodig uit de Kruispuntbank Sociale Zekerheid. Om een bruikbare indicator te leveren, zouden de gegevens ook jaarlijks centraal moeten worden verwerkt.

**Aanbeveling:**

het centraal verzamelen van de gegevens over mediaan wachttijden voor een sociale huurwoning naar groepen

### 3. *Gelijke toegang tot een eigen woning*

Heylen et al. (2007, p. 350) brengen in beeld hoe het aandeel eigenaars evolueert naar inkomensquintiel. We stellen vast dat deze cijfers zeer vaak gebruikt worden bij evaluaties van het woonbeleid, o.a. door de Vlaamse Woonraad. Mede daarom, en in aanvulling op de indicatoren voor de toegang tot de private huur en de sociale huur, stellen we voor deze op te nemen als bijkomende indicator voor gelijke kansen.

**Indicator 16 (gelijke kansen):**

het aandeel huishoudens dat eigenaar is van de woning opgedeeld naar inkomensquintiel.

De data zijn enkel beschikbaar op Vlaams niveau. Voor de toekomst blijft survey-onderzoek nodig.

#### 3.5.3.2 **Gelijke toegang tot betaalbare en kwaliteitsvolle woningen**

Na onderzoek over mogelijke indicatoren voor gelijke toegang van verschillende groepen tot betaalbare en kwaliteitsvolle woningen, concluderen we dat het volstaat de indicatoren voor kwaliteit en betaalbaarheid bij te houden voor de groepen waarover men de informatie wenst.

## 3.6 Overheid

In 3.1 presenteerden we een schema dat het beleidsproces voorstelt. We gaven daarbij aan dat de indicatorenset vooral nastreeft de effecten van het beleid op niveau van strategische doelstellingen te meten. In het kader van een meetsysteem voor het woonbeleid denken we echter dat het tevens wenselijk is een beperkt aantal indicatoren op te nemen op niveau van het beheer van het woonbeleid. Hierbij kan gekeken worden naar de verschillende schakels in het beleidsproces:

- middelen → inputindicatoren;
- activiteiten → procesindicatoren;
- prestaties → outputindicatoren;
- effecten → effectindicatoren (beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit, woonzekerheid).

### 3.6.1 Inputindicatoren

Een relatief gemakkelijk te hanteren inputindicator is het totaal aan uitgaven van de overheid voor het woonbeleid, in absolute cijfers, opgedeeld naar uitgavengroep (bv. private huurders, sociale huurders en eigenaars) of in relatieve cijfers (bv. als aandeel in relatie met het bruto regionaal product). In Doms et al. (2001) wordt toegelicht hoe de diverse uitgavenposten van de begroting voor woonbeleid kunnen worden toegewezen aan de huursector en de eigendomssector. De evolutie van de verhouding tussen beide toont welk van beide sectoren de prioriteit krijgt in het beleid. Een mogelijke optie is om de uitgaven per beleidsinstrument op te nemen. Op deze wijze kan inzicht worden verkregen in het relatieve belang van de verschillende instrumenten. We stellen voor beide indicatoren op te nemen als eerste indicatie van de inspanningen van de overheid. De data hiervoor zijn beschikbaar in de Vlaamse uitgavenbegrotingen. Het Departement houdt dergelijke gegevens nu reeds systematisch bij, maar ze worden niet ontsloten.

Het spreekt voor zich dat ook de uitgaven van de lokale besturen voor woonbeleid tot een zeer interessante indicator zouden leiden. De kost van het verzamelen van al deze gegevens bij de gemeenten is echter relatief hoog. Het is mogelijk vragen hierover toe te voegen bij een herhaling van de webbevraging bij gemeenten (zie Tratsaert, 2009a voor een toelichting bij de reeds gebeurde webbevraging). Het is wel moeilijk bevraagbaar omdat de uitgaven in diverse begrotingsposten terecht komen.

#### Indicator 17:

het totaal aan uitgaven van de Vlaamse overheid voor het woonbeleid, in absolute cijfers, en opgedeeld naar uitgaven voor private huur, sociale huur en eigenaars.

#### Indicator 18:

aandeel van de totale uitgaven van de Vlaamse overheid in het Bruto Regionaal Product.

### 3.6.2 Procesindicatoren

De activiteiten van het woonbeleid zijn meer divers van aard en moeilijker te meten. Er bestaat immers een breed spectrum aan overheidsinstrumenten. Aan elk instrument zijn diverse activiteiten verbonden. Enkele voorbeelden van activiteiten maken dit duidelijk: de verspreiding van folders, het beheren van een website, het organiseren van overleg, het bouwen van woningen, het uitbetalen van premies, ... Het is duidelijk dat dit alles meten veel tijd en vraagt en zich moeilijk laat vatten in een beperkt aantal indicatoren.

### 3.6.3 Outputindicatoren

Iets makkelijker te meten zijn prestaties. In de indicatorenset kunnen een beperkt aantal indicatoren voor prestaties opgenomen worden. Bij de selectie van instrumenten kan men rekening houden met het belang van de instrumenten, uitgedrukt in de omvang van de overheidsuitgaven die ermee verband houden of met de accenten die worden gelegd in het regeerakkoord en de beleidsnota van de minister in de betreffende legislatuur. We formuleren enkele voorstellen die hierop zijn gebaseerd.

### 3.6.3.1 Sociale huisvesting

In het kader van de doelstellingen geformuleerd in het decreet grond- en pandenbeleid is het logisch de aangroei van de sociale huisvesting te monitoren. Een eerste mogelijke optie is te registreren hoeveel nieuwe sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels op de markt worden gebracht. Voor het sociaal huurpatrimonium is het wenselijk bijkomend te kijken naar de omvang van het totale huurpatrimonium. Sociale woningen die uit het patrimonium verdwijnen (omdat ze worden afgebroken of verkocht aan de zittende huurder), worden dan niet meegeteld. De verhuring binnen het sociaal huurstelsel is hierbij het criterium om al dan niet meegeteld te worden als sociale woning. Dit sluit volledig aan bij de indicatoren gehanteerd in het Pact 2020.

Indicator 19 (overheid):

het aantal gerealiseerde nieuwe huurwoningen, nieuwe koopwoningen en sociale kavels in het betreffende jaar.

Indicator 20 (overheid):

het totaal aantal woningen dat wordt verhuurd binnen het sociaal huurstelsel.

De gegevens zullen waarschijnlijk door Wonen-Vlaanderen worden bijgehouden in het kader van de monitoring die voorzien is in het grond- en pandenbeleid. Rapportering is mogelijk per gemeente. Het totaal aantal sociale huur- en koopwoningen en kavels in de gemeenten kan dan worden vergeleken met hun 'sociaal objectief' zoals bepaald in het grond- en pandendecreet.

### 3.6.3.2 Tegemoetkomingen aan particulieren

Wat betreft de tegemoetkomingen aan particulieren kan men ervoor opteren één of enkele specifieke tegemoetkomingen beleidsmatig te selecteren. In lijn met de Beleidsnota 2009-2014 stellen we voor het aantal begunstigden van een Vlaamse huursubsidie en van Vlaamse tegemoetkoming voor renovatie, verbetering of aanpassing van de woning als indicator toe te voegen aan de lijst. Wat het laatste betreft zouden hier nu nog zowel de renovatiepremie als de verbeterings- en aanpassingspremie en de dakisolatiepremie worden meegerekend. Omdat het aantal tegemoetkomingen op zich niet zoveel zegt, is het goed daarnaast ook het gemiddelde toegekende bedrag bij te houden. Dit is des te meer relevant met het oog op een mogelijke integratie van een aantal premies zoals door de minister aangekondigd in haar beleidsnota.

Indicator 21a (overheid):

het aantal huishoudens dat geniet van een Vlaamse huursubsidie in het betreffende jaar.

Indicator 21b (overheid):

de omvang van de gemiddelde huursubsidie per maand in het betreffende jaar.

Indicator 22a (overheid):

het aantal huishoudens aan wie een premie is toegekend voor renovatie, verbetering of aanpassing van de woning.

Indicator 22b (overheid):

de omvang van de gemiddelde premie voor renovatie, verbetering of aanpassing van de woning.



De gegevens zijn nu enkel beschikbaar op Vlaams niveau. Gelijkaardige informatie voor de gemeentelijke premies en tegemoetkomingen zou het beeld vervolledigen, maar vraagt serieuze investeringen in dataregistratie.

**Aanbeveling:**

investeren in verzamelen van gegevens over huursubsidie en renovatiepremie toegestaan door gemeenten en provincies.

### 3.6.3.3 Kwaliteitsbewaking

Een belangrijk actiedomein van de Vlaamse overheid is de kwaliteitsbewaking. Op dit vlak verwacht de Vlaamse overheid veel van de lokale besturen. Indien we dus activiteitsgraad van de steden en gemeenten in Vlaanderen in beeld kunnen brengen, geeft dit tevens een beeld over het succes van deze beleidsbeslissing.

De regelgeving voorziet twee procedures. De administratieve procedure houdt in dat de burgemeester na onderzoek en advies van het Vlaams Gewest een woning ongeschikt of onbewoonbaar kan laten verklaren, dit op initiatief van elke belanghebbende. Elke ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning wordt opgenomen op de heffingsinventaris, waarop ook de leegstand is terug te vinden. De procedure verloopt in 3 stappen:

1. er wordt een vooronderzoek gevoerd door de gemeente;
2. er wordt een technisch verslag opgemaakt door Wonen Vlaanderen;
3. het besluit wordt genomen.

Voor de eerste stap in de procedure geeft inzage in de activiteitsgraad van de gemeenten. Een probleem is echter dat niet alle vooronderzoeken aan de administratie worden bekend gemaakt. Daarom kan enkel het aantal technische verslagen en het aantal besluiten als indicator worden genomen. Dit heeft de gemeente wel niet alleen in handen.

Naast de administratieve procedure kan ook een strafrechtelijke procedure worden ingezet wanneer ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen verder worden verhuurd. De Vlaamse wooninspectie kan in dit geval optreden om de wantoestanden te bestrijden. Het totaal aantal geverbaliseerde wooneenheden is hier de indicator.

Indicator 23a (overheid):

het aantal technische verslagen opgemaakt door Wonen Vlaanderen in het kader van een dossier ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring.

Indicator 23b (overheid):

het aantal besluiten tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring.

Indicator 24 (overheid):

het aantal geverbaliseerde wooneenheden door de Vlaamse Wooninspectie.

Deze gegevens zijn beschikbaar op niveau van de gemeenten in de HOLV-databank en bij Inspectie RWO.

### 3.6.3.4 Wonen - welzijn

Zowel in het regeerakkoord als in de beleidsnota's van de ministers verantwoordelijk voor de beleidsdomeinen wonen en welzijn staan heel wat maatregelen op het raakvlak tussen het woonbeleid en het welzijnsbeleid. In een conceptnota van juni 2010 kwamen beide ministers daarover een afsprakenkader overeen. Deze conceptnota bevat vooral intenties die later nog verder zullen geconcretiseerd worden. De acties waartoe in deze nota wordt afgesproken zijn in belangrijke mate eenmalig uit te voeren acties, zoals het inventariseren van knelpunten, het evalueren van regelgeving, het opmaken van een programmering, enz. Om deze reden leent de samenwerking wonen - welzijn zich voorlopig nog niet tot uitwerking van concrete indicatoren. In de toekomst zal dit waarschijnlijk wel het geval zijn. Een voor de hand liggende indicator zal bijvoorbeeld zijn het aantal gerealiseerde assistentiewoningen.

### 3.6.3.5 Efficiëntie en effectiviteit

Indien de overheid niet efficiënt en effectief werkt, kunnen middelen, activiteiten en prestaties weinig effect hebben op de beoogde doelstellingen. Daarom is het goed in een meetsysteem ook indicatoren hiervoor op te nemen. De onderlinge afstemming van middelen, activiteiten en prestaties kan worden voorgesteld via ratio's:

- efficiëntie:  $\text{input/output}$ ;
- effectiviteit:  $\text{effect/output}$ ;
- kosteneffectiviteit:  $\text{input/effect}$ .

Het is hierbij onmogelijk alle middelen, activiteiten en prestaties op te nemen. Men moet een selectie maken van enkele belangrijke activiteiten. De uitwerking van een goede indicator vergt echter een studie op zich.<sup>10</sup> In haar advies van 26 januari 2012 vraagt de Vlaamse Woonraad bijzondere aandacht voor dergelijke indicatoren, met als argument dat dit behoort tot de essentie van beleids-evaluerend onderzoek. Het meerjarenplan van het Steunpunt Wonen 2012-2015 voorziet de uitwerking van dergelijke indicator in 2015.

Aanbeveling voor dataregistratie:

het uitwerken van een indicator voor efficiëntie en effectiviteit van het woonbeleid.

## 3.7 Omgeving

Als omgevings- of contextindicatoren stellen we voor een aantal gegevens op te nemen over de woningmarkt die cruciaal zijn om te begrijpen hoe die markt evolueert. Daarnaast is het van belang ook de macro-economische omgeving op te volgen waarbinnen de woningmarkt functioneert.

### 3.7.1 Kenmerken van de woningmarkt

Men kan er voor opteren een aantal essentiële kenmerken van de woningmarkt mee op te nemen in de indicatorenset. Op zoek naar relevante variabelen krijgt men echter al snel een hele waslijst van

<sup>10</sup> Het SBO-project 'FLEMOSI: a tool for ex ante evaluation of socio-economic policies in Flanders' zou gedeeltelijk deze leemte kunnen invullen. Het project is gestart op 1 januari 2010 en loopt over 4 jaar.

gegevens. Deze horen eerder thuis in boordtabellen dan bij de indicatoren. We geven hierna aan welke omgevingsindicatoren we essentieel vinden.

### 3.7.1.1 Bewonerstitel

Diverse onderzoeken (zie o.a. Meulemans, Geurts & De Decker, 1996; De Decker & Geurts, 2000) hebben gewezen op de erg verschillende situatie op de drie deelmarkten (eigenaars, private huurders en sociale huurders). Voor meerdere van de boven voorgestelde indicatoren (betaalbaarheid, kwaliteit) zijn de verschillen groot, wat het beleid noopt tot een verschillende benadering. Bovendien bestaan er voor de verschillende deelmarkten verschillende beleidsinstrumenten. Om deze reden is de verhouding tussen de drie deelmarkten een erg relevante contextindicator. Ook voor andere landen is deze indicator beschikbaar, al stuit de internationale vergelijkbaarheid van deze gegevens wel op een gebrek aan eenvormigheid van definities.

#### Indicator 25 (omgeving):

de aandelen van de woningen die bewoond worden door eigenaars-bewoners, private huurders en sociale huurders.

De gegevens zijn enkel beschikbaar via survey-onderzoek. Op gemeentelijk niveau is de meest recente bron de SEE 2001. Voor de centrumsteden zijn cijfers beschikbaar via de surveys voor de stadsmonitor, d.w.z. voorlopig voor de jaren 2004, 2006, 2008 en 2011.

### 3.7.1.2 Woningtypologie

Het onderscheid appartementen (inclusief studio's) - eengezinswoningen is het meest voor de hand liggend. Bij de eengezinswoningen kan onderscheid worden gemaakt naar alleenstaande woningen, halfopen bebouwingen, rijwoningen. Bij appartementen is een onderscheid mogelijk tussen meerkamerappartementen, studio's, lofts en kamers. Vooral om de ruimtelijke effecten van het woonbeleid in te schatten, is deze variabele relevant.

#### Indicator 26 (omgeving):

de aandelen van de woningen volgens volgende typologie: appartementen (inclusief studio's, lofts en kamers), alleenstaande woningen, halfopen bebouwingen, rijwoningen.

De gegevens zijn enkel beschikbaar via survey-onderzoek. Op gemeentelijk niveau is de meest recente bron de SEE 2001.

### 3.7.1.3 Activiteit op de woningmarkt

Verder kunnen een aantal bouwstatistieken worden opgenomen. Een belangrijke datareeks is het aantal uitgereikte bouwvergunningen voor nieuwbouw en renovatie. Deze geeft zicht op de aangroei en de vernieuwing van de woningvoorraad. Het aantal verhandelde woningen en bouwgronden zegt iets over de activiteit op de woningmarkt. Met beide statistieken is grote voorzichtigheid nodig in het gebruik. Het is belangrijk te weten hoe de statistieken worden bijgehouden. Meer technische gegevens daarover zijn opgenomen in de metadatafiches van het Steunpunt. Te vermelden valt ook dat dankzij een samenwerking tussen de AAPD (Algemene Administratie Patrimoniumdocumentatie, het vroegere 'AKRED'), de orde van de architecten en de gewesten een geïnformatiseerde en verbeterde

registratie van de bouwvergunningen verwacht wordt. Het systeem 'Urbain 2' is uitgetest, maar nog niet in werking.

Indicator 27 (omgeving):

het aantal uitgereikte vergunningen voor nieuwbouw en voor renovatie.

Indicator 28 (omgeving):

het aantal verhandelde woningen en bouwgronden.

Alle gegevens zijn op niveau van gemeenten te verkrijgen bij ADSEI.

## 3.7.2 Factoren die de woningmarkt beïnvloeden

### 3.7.2.1 Demografie

De woningvoorraad evolueert logischerwijze mee met de aangroei van huishoudens. Voor de toekomst wordt nog een sterke toename van het aantal huishoudens verwacht. Een eerste belangrijke omgevingsvariabele is daarom de jaarlijkse toename van het aantal huishoudens in het Vlaams Gewest.

Indicator 29 (omgeving):

het aantal huishoudens en de jaarlijkse toename van het aantal huishoudens.

ADSEI publiceert elk jaar het aantal huishoudens op 1 januari op basis van de gegevens in het rijksregister zodat eenvoudig de jaarlijkse toename kan opgevolgd worden. De gegevens zijn terug te vinden op diverse portaalsites (ADSEI, SVR, WVC) en zijn vanzelfsprekend beschikbaar op niveau van de gemeenten.

Verder is ook de verhouding tussen de aangroei van de huishoudens en de aangroei van het woningbestand relevant. De woningmarkt wordt gekarakteriseerd door de afwisseling van periodes waarin de nieuwbouw sterker toeneemt dan de toename van huishoudens, met periodes waarin het omgekeerde het geval is. Op korte termijn zorgt dit marktmechanisme dus voor een veranderende beschikbaarheid. Dit marktmechanisme, en ook waarom de lange termijn verhouding tussen (begonnen woningen - sociale woningen) en (toename huishoudens) niet 1 op 1 is, wordt beschreven in (Vastmans, Buyst & De Vries, te verschijnen). Uit een econometrische schatting blijkt dat 137% als een evenwichtsgrens kan worden beschouwd. In perioden waarin de verhouding groter is dan 137%, spreken we van een grote beschikbaarheid, is de ratio kleiner, dan is de beschikbaarheid beperkt. Waarom deze hoger is dan 100% is te verklaren doordat de statistiek van begonnen woningen ook volgende elementen omvat: vervangingsbouw, tweede woningen, wooneenheden voor niet-officiële huishoudens. Deze elementen verschillen sterk tussen gemeenten en deze regel mag dan ook niet toegepast worden op het niveau van gemeenten.

Indicator 30 (omgeving):

de verhouding tussen het aantal begonnen woningen en de toename van de huishoudens over de periode van de laatste vier jaar.

De reeks begonnen woningen is beschikbaar bij ADSEI. Deze indicator mag niet toegepast worden op gemeenteniveau.

### 3.7.2.2 Inkomen

Bij stijgende welvaart verwacht men dat gezinnen gemakkelijker in staat zullen zijn een eigen woning te verwerven of de huur te betalen. Bovendien verwacht men ook dat kredietinstellingen in een periode van hoogconjunctuur gemakkelijker een lening zullen toestaan. Het omgekeerde geldt bij laagconjunctuur. Het beschikbare inkomen van de huishoudens dient daarom als indicator van het welvaartsniveau en van de conjuncturele omgeving. Met beschikbaar inkomen wordt het inkomen bedoeld dat huishoudens effectief ter beschikking hebben om uitgaven te doen. Dit mag niet worden verward met de fiscale inkomens, die de nettobelastbare inkomens geven.<sup>11</sup>

Een mogelijke databron is het door het Instituut voor de Nationale Rekeningen opgestelde macro-economisch aggregaat voor het beschikbare inkomen van de huishoudens. Dit is ook beschikbaar voor het Vlaamse Gewest sedert 1995. De variabele wordt gepubliceerd door de Nationale Bank. Wanneer men het aggregaat deelt door het aantal huishoudens komt men tot het gemiddelde beschikbare inkomen per huishouden. Om de vergelijking doorheen de tijd mogelijk te maken dient men deze nog om te zetten in reële termen. Dit cijfer is wel niet beschikbaar op niveau van gemeenten. Een alternatief voor Vlaanderen is het gemiddelde reëel beschikbaar inkomen op basis van surveygegevens (bv. SILC). Een alternatief voor de gemeentelijke gegevens is het fiscale inkomen geaggregeerd op gemeenteniveau gedeeld door aantal huishoudens in de gemeente. Dit zou een gelijkaardige evolutie als beschikbaar inkomen moeten geven.

Opgemerkt kan worden dat het reëel beschikbaar inkomen per huishouden ook afhangt van de evolutie van de samenstelling van het huishouden. Bijvoorbeeld: gezinsverdunding op zich zorgt voor dalende lonen per huishouden.

Indicator 31 (omgeving):

het reëel beschikbaar inkomen per huishouden, gedefinieerd als het aggregaat van de beschikbare inkomens gedeeld door het aantal huishoudens.

### 3.7.2.3 Inflatie

Wanneer men een evolutie doorheen de tijd wenst te bestuderen, worden woningprijzen, huurprijzen, inkomen, enz. best gecorrigeerd voor de algemene levensduurte, anders gesteld 'uitgedrukt in reële termen'. Wanneer bijvoorbeeld de evolutie van woningprijzen onderzocht wordt, zijn we natuurlijk geïnteresseerd in de evolutie tegenover de gemiddelde prijs van andere goederen in de economie. Om de evolutie van de consumptieprijzen te volgen maakt men gebruik van de consumentenprijsindex (CPI).

Indicator 32 (omgeving):

de consumptieprijnsindex.

<sup>11</sup> Een vaak miskend probleem met fiscale inkomens is dat het aantal aangiften van fiscale inkomens niet overeenstemt met het aantal huishoudens.

De CPI wordt opgesteld door de FOD economie. Het betreft hier een index op nationaal niveau. Voor het Vlaams Gewest wordt geen afzonderlijke index opgesteld. Gezien de structurele samenhang van de Belgische regio's en een relatief stabiele inflatoire ontwikkeling in de recente geschiedenis, mag men ervan uitgaan dat dit geen fundamenteel probleem vormt.

#### 3.7.2.4 Prijsindex nieuwbouw

Indicator 33 (omgeving):

de ABEX-index.

#### 3.7.2.5 Rente

De rente bepaalt de kostprijs van een hypothecaire lening en is dus een belangrijke determinant van de betaalbaarheid van een eigen woning. Een goede indicator vinden in de MIR-enquête, een maandelijks gehouden geharmoniseerde enquête binnen het eurogebied. Deze enquête heeft betrekking op de door de monetaire financiële instellingen toegepaste rentetarieven voor leningen en deposito's van niet-financiële vennootschappen en gezinnen. Specifieke tarieven voor nieuwe en bestaande hypothecaire leningen worden ook bevraagd.

Indicator 34 (omgeving):

de MIR-rente voor nieuwe en bestaande hypothecaire leningen.

Gegevens zijn beschikbaar op de website van de NBB.

## 4. Samenvattende tabel

Hierna wordt de voornaamste informatie over de voorgestelde indicatoren samengevat. De tabel bevat enkel indicatoren waarvoor de nodige gegevens onmiddellijk (of met een beperkte inspanning) beschikbaar zijn. De tekst bevat tal van suggesties voor ontwikkeling van bijkomende indicatoren en de daarvoor vereiste dataregistratie. Als er nieuwe mogelijkheden zijn, kan de lijst worden aangevuld.

Indicator	Doelstelling woonbeleid	Bron	Niveau gegevens	Voornaamste argumenten
1a. Het aandeel van de huishoudens met een woonquote hoger dan 30%, zonder rekening te houden met bijkomende lasten, afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars met een nog lopende afbetaling van de lening	Betaalbaarheid	SEP, PSBH, HBO, SILC, Woon-survey, Stadsmonitor 2011 Toekomstig survey-onderzoek blijft nodig	Vlaanderen/provincies/ centrumgemeenten	Internationaal veel gebruikt Reeksen vanaf 1976
1b. Het aandeel van de huishoudens met een woonquote hoger dan 40%, rekening houdend met de bijkomende lasten, afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars met een nog lopende afbetaling van de lening	Betaalbaarheid	SEP, PSBH, HBO, SILC, Woon-survey Toekomstig survey-onderzoek blijft nodig	Vlaanderen/provincies Eventueel in toekomst ook centrumgemeenten	Bijkomende lasten kunnen grote invloed hebben op woonquote
2a. Het aandeel van de huishoudens met een resterend inkomen - berekend met woonuitgaven exclusief bijkomende lasten - beneden de norm voor private huurders, sociale huurders en eigenaars met een lopende afbetaling	Betaalbaarheid	Woonsurvey Toekomstig survey-onderzoek blijft nodig	Vlaanderen/provincies Eventueel in toekomst ook centrumgemeenten	Theoretisch beter dan woon- quote Reeksen vanaf 1976
2b. Het aandeel van de huishoudens met een resterend inkomen - berekend met woonuitgaven exclusief bijkomende lasten - beneden de norm voor private huurders, sociale huurders en eigenaars met een lopende afbetaling	Betaalbaarheid	Woonsurvey Toekomstig survey-onderzoek blijft nodig	Vlaanderen/provincies Eventueel in toekomst ook centrumgemeenten	Bijkomende lasten kunnen grote invloed hebben op woonquote
3. Het aandeel van geregistreerde wanbetalingen van hypothecaire kredieten in verhouding tot het totaal aantal hypothecaire kredieten	Betaalbaarheid/ woonzekerheid	Centrale voor Kredieten aan Particulieren - NBB	Vlaanderen/provincies Gemeenten (gemiddeld over 3 jaar)	Betalingsmoeilijkheden als indirecte manier om betaal- baarheid te beoordelen
4. Mediaanprijzen van woningen en appartementen in reële termen	Beschikbaarheid	ADSEI	Vlaanderen	Prijzen als indirecte indicator voor krapte op de markt
5. Geraamd aantal woningen te bouwen op onbebouwde percelen/(aangroei huishoudens 10 jaar x frictieleegstand)	Beschikbaarheid	IOP + SVR	Vlaanderen/gemeenten	Is er voldoende bouwgrond om de nodige nieuwbouw te kunnen realiseren?



Indicator	Doelstelling woonbeleid	Bron	Niveau gegevens	Voornaamste argumenten
6. Het aandeel van de woningen dat volgens een bevraging van de bewoners beschikt over middelmatig comfort, d.w.z. stromend water, wc met waterspoeling, badkamer of douche en centrale verwarming	Kwaliteit	Volks- en woningtellingen 1981 en 1991, SEE 2001, Woonsurvey 2005, SILC, Stadsmonitor 2011	Vlaanderen/gemeenten (2001)/centrumsteden (2011) Daarna enkel nog Vlaanderen, eventueel in toekomst ook centrumgemeenten	Bekende indicator Goede gegevens voor verleden Gegevens voor toekomst via SILC
7. Het aandeel van de huishoudens dat een gebrek aan ruimte heeft, waarbij een gebrek aan ruimte gedefinieerd wordt als minder dan 1 kamer per lid van het huishouden (badkamer, toilet, ... niet meegerekend)	Kwaliteit	SILC, Stadsmonitor	Vlaanderen/centrumsteden	Pact2020-indicator
8. Het aandeel woningen van de woningen dat voldoet aan volgende voorwaarden: de bewoners moeten geen drempels nemen of trappen doen om de woning te betreden; slaapkamer, badkamer en toilet zijn gelegen op het gelijkvloers of bereikbaar per lift	Kwaliteit	Toekomstig survey-onderzoek blijft nodig, SILC onvoldoende	Vlaanderen/provincies Eventueel in toekomst ook centrumgemeenten	Belang in kader van vergrijzing
9. Spreiding van de gemeten E- en K-waarden van de woningen die het laatste jaar werden gebouwd, verhuurd en verkocht	Kwaliteit	Energieprestatiedatabank Vlaams Energie Agentschap	Vlaanderen/provincies Eventueel in toekomst ook gemeenten	Normen volgens de energieprestatieregeling (maar niet voor volledige woningbestand) Sluit aan bij Pact2020
10. De gemiddelde isolatie-index van de Vlaamse woningen volgens de methode ontwikkeld door het Steunpunt Ruimte en Wonen	Kwaliteit	Woonsurvey 2005 Toekomstig survey-onderzoek blijft nodig, SILC onvoldoende	Vlaanderen/provincies Eventueel in toekomst ook centrumgemeenten	Indicator voor energiezuinigheid
11a. Het aandeel van de woningen dat is uitgerust met een energiezuinige stookketel	Kwaliteit	Woonsurvey 2005, SCV	Vlaanderen/provincies Eventueel in toekomst ook centrumgemeenten	Technische uitrusting die bepalend is voor energiezuinigheid
11b. Het aandeel van de woningen dat is uitgerust met een zonneboiler	Kwaliteit	Woonsurvey 2005, SCV	Vlaanderen/provincies Eventueel in toekomst ook centrumgemeenten	Technische uitrusting die bepalend is voor energiezuinigheid

Indicator	Doelstelling woonbeleid	Bron	Niveau gegevens	Voornaamste argumenten
12. Het aandeel van de woningen dat voldoet aan de samengestelde kwaliteits-indicator	Kwaliteit	Toekomstig survey-onderzoek blijft nodig, SILC onvoldoende	Vlaanderen Eventueel in toekomst ook centrumgemeenten	Sluit aan bij 'a theory of human need'
13. Het aandeel van de huishoudens waarvan de vorige woning een huurwoning was en die uit deze woning verhuisden omwille van: de opzeg van het huurcontract door de verhuurder, problemen met de verhuurder, onbewoonbaarverklaring van de woning of onteigening van de woning, het niet tijdig kunnen betalen van de huur	Woonzekerheid	Woonsurvey 2005 Toekomstig survey-onderzoek blijft nodig, SILC onvoldoende	Vlaanderen/provincies Eventueel in toekomst ook centrumgemeenten	Bijkomende indicator voor woonzekerheid op private huurmarkt
14a. Het aandeel huishoudens dat als gevolg van 'te hoge' woonuitgaven (zonder rekening te houden met bijkomende woonlasten) met het armoederisico wordt geconfronteerd, afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars met een nog lopende afbetaling van de lening	Integratie	Woonsurvey 2005, SILC	Vlaanderen/provincies Eventueel in toekomst ook centrumgemeenten	Legt relatie tussen woonbeleid en armoede/integratie
14b. Het aandeel huishoudens dat als gevolg van 'te hoge' woonuitgaven (met inbegrip van bijkomende woonlasten) met het armoederisico wordt geconfronteerd, afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars met een nog lopende afbetaling van de lening	Integratie	Woonsurvey 2005, SILC	Vlaanderen/provincies Eventueel in toekomst ook centrumgemeenten	Legt relatie tussen woonbeleid en armoede/integratie
15. Het aandeel van de verhuurders dat antwoordt een andere huurder te zoeken indien zich een kandidaat-huurder aanbiedt die respectievelijk van een andere afkomst is, alleenstaande is met kinderen, afhankelijk is van het OCMW voor een huurwaarborg	Gelijke kansen	Toekomstig survey-onderzoek blijft nodig, SILC onvoldoende	Vlaanderen/provincies Eventueel in toekomst ook centrumgemeenten	Indicator voor toegang tot de private huurmarkt

Indicator	Doelstelling woonbeleid	Bron	Niveau gegevens	Voornaamste argumenten
16. Het aandeel huishoudens dat eigenaar is van de woning opgedeeld naar inkomensquintiel	Gelijke kansen	Toekomstig survey-onderzoek blijft nodig,	Vlaanderen/provincies Eventueel in toekomst ook centrumgemeenten	Indicator voor toegang tot eigendomsverwerving
17. Het totaal aan uitgaven van de Vlaamse overheid voor het woonbeleid, in absolute cijfers, en opgedeeld naar uitgaven voor private huur, sociale huur en eigenaars	Overheid	Departement RWO - uitgavenbegrotingen	Vlaanderen	Belangrijke inputIndicator
18. Aandeel van de totale uitgaven van de Vlaamse overheid in het Bruto Regionaal Product	Overheid	Departement RWO - uitgavenbegrotingen	Vlaanderen	Belangrijke inputIndicator
19. Het aantal nieuw gerealiseerde sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels	Overheid	Departement RWO: monitoring GPB	Vlaanderen	Indicator voor prestaties overheid/belang van grond- en pandenbeleid in Beleidsnota 2009-2014
20. Het totaal aantal woningen dat wordt verhuurd binnen het sociaal huurstelsel	Overheid	Departement RWO: monitoring GPB	Gemeenten	Indicator voor prestaties overheid/belang van grond- en pandenbeleid in Beleidsnota 2009-2014
21a. Het aantal huishoudens dat geniet van een Vlaamse huursubsidie	Overheid	Departement RWO: databank beheer huursubsidies	Gemeenten	Indicator voor prestaties overheid/belang van huursubsidie in Beleidsnota 2009-2014
21b. De omvang van de gemiddelde Vlaamse huursubsidie per maand	Overheid	Departement RWO: databank beheer huursubsidies	Gemeenten	Indicator voor prestaties overheid/belang van huursubsidie in Beleidsnota 2009-2014
22a. Het aantal huishoudens aan wie een Vlaamse premie is toegekend voor renovatie, verbetering of aanpassing van de woning	Overheid	Departement RWO: databank beheer premies	Gemeenten	Indicator voor prestaties overheid/belang van renovatiepremie in Beleidsnota 2009-2014
22b. De omvang van de gemiddelde Vlaamse premie voor renovatie, verbetering of aanpassing van de woning	Overheid	Departement RWO: databank beheer premies	Gemeenten	Indicator voor prestaties overheid/belang van renovatiepremie in Beleidsnota 2009-2014

Indicator	Doelstelling woonbeleid	Bron	Niveau gegevens	Voornaamste argumenten
23a. Het aantal technische verslagen opge- maakt door Wonen Vlaanderen in het kader van een dossier ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring	Overheid	HOLV-databank	Gemeenten	Indicator voor prestaties overheid/belang van gemeen- telijk kwaliteitsbeleid in Beleidsnota 2009-2014
23b. Het aantal besluiten tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring	Overheid	HOLV-databank	Gemeenten	Indicator voor prestaties overheid/belang van gemeen- telijk kwaliteitsbeleid in Beleidsnota 2009-2014
24. Het aantal door de Vlaamse Wooninspec- tie geverbaliseerde wooneenheden	Overheid	Inspectie RWO	Gemeenten?	Indicator voor prestaties overheid/belang van Woon- inspectie in Beleidsnota 2009- 2014
25. De aandelen van de woningen die bewoond worden door eigenaars-bewo- ners, private huurders en sociale huur- ders	Omgeving	SEE 2001, SILC	Gemeenten enkel 2001	Essentieel omwille van ver- schillen in betaalbaarheid, kwaliteit en woonzekerheid tussen deelmarkten
26. De aandelen van de woningmarkt vol- gens woningtypologie	Omgeving	SEE 2001, SILC, Woonsurvey 2005	Gemeenten enkel 2001	Essentieel voor woonwijze in Vlaanderen/implicaties voor ruimtegebruik
27. Het aantal uitgereikte vergunningen voor nieuwbouw en voor renovatie	Omgeving	ADSEI	Gemeenten	Indicator voor activiteit op de woningmarkt en voor aan- groei patrimonium
28. Het aantal verhandelde woningen en gronden	Omgeving	ADSEI	Gemeenten	Indicator voor activiteit op de woningmarkt
29. Het aantal huishoudens en de jaarlijkse toename van het aantal huishoudens	Omgeving	ADSEI	Gemeenten	Demografie als factor met grote invloed op woningmarkt
30. De verhouding tussen het aantal begon- nen woningen en de toename van de huishoudens over de periode van de laatste vier jaar	Omgeving	ADSEI	Vlaanderen	Relatie tussen demografie en woningbestand
31. Het reëel beschikbaar inkomen per huis- houden	Omgeving	INR – NBB/SILC	Vlaanderen	Inkomen als indicator voor welvaartsniveau
32. Consumptieprijsindex	Omgeving	FOD Economie	België	Om prijzen en inkomens te corrigeren voor levensduurte

Indicator	Doelstelling woonbeleid	Bron	Niveau gegevens	Voornaamste argumenten
33. ABEX-index	Omgeving	ABEX	België	Prijsindexnieuwbouw
34. MIR-rente	Omgeving	NBB	België	Indicator voor kostprijs van hypothecaire lening

## 5. Besluit

In deze nota gingen we na welke indicatoren kunnen worden opgenomen in een meetsysteem dat tot doel heeft de Vlaamse overheid en gemeenten te voorzien van informatie ter voorbereiding van hun woonbeleid. We vertrokken daarbij van de doelstellingen van het woonbeleid zoals ze zijn geformuleerd in het huidige wettelijke kader. We zochten naar indicatoren die zo goed mogelijk theoretisch onderbouwd zijn, die voldoen aan de criteria voor goede indicatoren en waarvoor de noodzakelijke gegevens beschikbaar zijn. Wanneer gegevens niet voorhanden bleken te zijn terwijl de informatienood als hoog beoordeeld werd, hebben we aanbevelingen voor dataverzameling geformuleerd.

Uit de vele technische en inhoudelijke bemerkingen die we maakten bij de voorgestelde indicatoren, moge blijken dat deze indicatorenset nog ver af staat van wat een ideaal meetsysteem zou zijn. Voor vele indicatoren zijn ook enkel gegevens beschikbaar op Vlaams niveau. Als van de gemeenten wordt verwacht dat ze lokaal de regie van het woonbeleid in handen nemen, vormt dit alvast een knelpunt.

Meerdere van de voorgestelde indicatoren vragen dat verder wordt geïnvesteerd in dataverzameling. Het regelmatig uitvoeren van een Woonsurvey en van een Woningschouwing (inwendige en uitwendig) met een representativiteit op een zo laag mogelijk schaalniveau, zal nog een tijdlang vereist blijven. Pas wanneer er op langere termijn geijkte procedures zullen zijn om systematisch gegevens te registreren, uit verschillende databanken aan elkaar te koppelen en hieruit beleidsinformatie te halen, kan dergelijke survey overbodig worden.

Een probleem dat met gelijk welke vorm van dataverzameling zal blijven bestaan, is dat de onderkant van de woningmarkt zeer moeilijk in beeld zal te brengen blijven. Dit terwijl het woonbeleid nochtans groot belang hecht aan 'de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden'.

Maar zelfs het beste meetsysteem kan niet alles in beeld brengen. Bovendien heeft elk meetresultaat behoefte aan interpretatie tegen de achtergrond van een snel wijzigende maatschappelijke situatie. Ervaringen en reflecties vanuit de praktijk op het beleid en op de cijfers blijven daarom hoe dan ook noodzakelijk.

# Bibliografie

- Barr N.** (1998), *The economics of the welfare state*, Oxford University Press, Oxford.
- Block T., Van Assche J., Vandewiele D., De Rynck F. & Reynaert H.** (2007), *Steden op koers? Stadsmonitor voor leefbare en duurzame Vlaamse steden*, Editie 2006, Vanden Broele, Brugge, 440 p.
- Bourassa S.C.** (1996), 'Measuring the affordability of Home-ownership', *Urban Studies*, vol. 33, n°10, p. 1967-1877.
- Bouckaert G., Van Reeth W., Auwers T. & Verhoest K.** (1998), 'Doelmatigheidsanalyse: prestaties begroten', Vervolmakingscentrum overheidsmanagement en beleid (KU Leuven), D/1997/3214/097.
- Bral L., Jacques A., Schelfaut H., Stuyck K. & Vanderhasselt A.** (2011), 'Stadsmonitor 2011', *Een monitor voor leefbare en duurzame Vlaamse steden*, Vlaamse overheid, Brussel.
- Chaplin R. & Freeman A.** (1999), 'Towards an accurate description of affordability', *Urban studies*, vol. 36, n°11, p. 1949-1957.
- Decoster A. & Deswerdt K.** (2006), 'Why and how to construct a genuine Belgian Price. Index of house sales', *Tijdschrift voor economie en management*, vol. L1, p. 309-330.
- De Decker P. & Geurts V.** (2000), 'Wonen. Residualiseert de huursector?', in J. Vranken, D. Geldof & G. Van Menxel (eds.), *Armoede en sociale uitsluiting. Jaarboek 2000*, Acco, Leuven, p. 193-203.
- De Decker P. & Van Dam R.** (2005), 'De huisvestingsval, of wat huishoudens overhouden na het betalen van hun woonkosten', in P. De Decker, L. Goossens & I. Pannecoucke (ed.), *Wonen aan de onderkant*, Garant, Antwerpen/Apeldoorn, p. 93-1112.
- De Keyser G.** (2012), 'Leegstand? Organiseer kijkdagen! Experiment bij de Brugse Maatschappij voor Huisvesting', *Woonwoord*, nr. 19, p. 16-18.
- De Peuter B. & Bouckaert G.** (2004), *Een monitoringsysteem voor lokale bestuurskracht: naar de modellering van een Vlaams design*, Steunpunt Bestuurlijke Organisatie Vlaanderen, Leuven.
- De Peuter B., De Smedt J., Van Dooren W. & Bouckaert G.** (2007), *Handleiding beleidsevaluatie. Deel 2: monitoring van beleid?*, Steunpunt Bestuurlijke Organisatie Vlaanderen, Leuven.
- Dol K. & Haffner M.** (2010), *Housing statistics in the European Union 2010*, The Heague, Ministry of the Interior and Kingdom Relations.
- Doms K., Van Damme S., Winters S., Bilsen V. & Buyst E.** (2001), *Op zoek naar eigendom. Een onderzoek naar de overheidssteun voor eigenaars van woningen*, HIVA-KU Leuven, Leuven.
- Freeman A., Kiddle C. & Whitehead Chr.** (ed.) (2000), 'Defining affordability', in S. Monk & Chr. Whitehead (ed.), *Restructuring housing systems. From social to affordable Housing?*, Joseph Rowntree Foundation, York, p. 100-105.
- Goossens L., Thomas I & Vanneste D.** (1997), *Huisvesting in social-economisch en geografisch perspectief 1981-1991 Monografie nr. 10*, NIS-DWTC, Brussel.
- Haffner M., Dol K. & Heylen K.** (te verschijnen), *Armoederisico na woonlasten. Verkenning van de mogelijkheden, met het oog op het bepalen van de positie van Vlaanderen in de Europese Unie*, Steunpunt Wonen, Leuven.
- Haffner M. & Winters S.** (te verschijnen), *Woonindicatoren voor leefbaarheid, integratie en gelijke kansen. Verkenning van de mogelijkheden op basis van de EU-SILC gegevens*, Steunpunt Wonen, Leuven.
- Heylen K. & Haffner M. et al.**, (2008), *Betaalbaarheid van het wonen in Vlaanderen en Nederland 2005/2006*, Steunpunt Ruimte en Wonen, p. 22.

- Hancock K.** (1993) 'Can Pay? Won't Pay? The Economic Principles of Affordability', *Urban. Studies*, vol. 30, No. 1, p. 127-145.
- Heylen et al.** (2007), *Wonen in Vlaanderen. De resultaten van de Woonsurvey 2005 en de Uitwendige Woningschouwing 2005*, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Brussel.
- Heylen K., Tratsaert K. & Winters S.** (2007), *Leefbaarheid en de rol van toewijzing in de Vlaamse sociale huisvesting*, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Woonbeleid, Brussel
- Heylen K. & Winters S.** (2008a), *Woonsituatie in Vlaanderen: mogelijkheden en gegevens van de EU-SILC*, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Woonbeleid. Brussel.
- Heylen K. & Winters S.** (2008b), *Woonsituatie in Vlaanderen: mogelijkheden en gegevens van het Huishoudbudgetonderzoek*, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Woonbeleid. Brussel.
- Heylen K. & Winters S.** (2009), *Isolatie-niveau van private huurwoningen en woonuitgaven*, Steunpunt Ruimte en Wonen, Leuven.
- Heylen K. & Winters S.** (2011). 'Hoe betaalbaar is wonen in Vlaanderen?', in S. Winters (red.), *Is wonen in Vlaanderen betaalbaar?*, Garant, Apeldoorn/Antwerpen, p. 71-91.
- Heynen H., Rédelé S. & Silverans L.** (2001), *Ontwikkeling van een gedifferentieerde methode voor het bepalen van de kwaliteit van woningen*, Onderzoeksgroep voor Stedelijkheid en Architectuur, KU Leuven.
- Hulchanski D.J.** (1995), 'The Concept of Housing Affordability: Six Contemporary Uses of the Housing Expenditure-to-Income Ratio', *Housing Studies*, vol. 10, No. 4, p. 471-492
- Leidemeijer K., Marlet G., van Iersel J., van Woerkens C. & van der Reijden H.** (2008), *De Leefbaarometer, Leefbaarheid in Nederlandse wijken en buurten gemeten en vergeleken rapportage instrumentontwikkeling*, RIGO Research en Advies en Stichting Atlas voor gemeenten, Amsterdam en Utrecht.
- MacLennan D., Gibb K. & More A.** (1990), *Paying for Britain's Housing*, Joseph Rowntree Foundation, York.
- MacLennan D. & Williams R.** (eds.) (1990), *Affordable Housing in Britain and the United States*, Joseph Rowntree Foundation, York.
- Meulemans B., Geurts V. & De Decker P.** (1996), *Wonen in Vlaanderen, Onderzoek naar de doelgroepen van het woonbeleid*, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap.
- Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap** (1997), *De Vlaamse Wooncode, Decreet en toelichting*, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel.
- Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap** (2002), *Strategische planning voor het lokaal sociaal beleid. Een handleiding*, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Administratie Gezin en Maatschappelijk Welzijn, Brussel.
- Platform Wonen van Ouderen** (1999), *Ontwerpgids, Levenslang Wonen*, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel.
- PRC bouwcentrum** (2005), *Memorandum: advieswerkzaamheden ontwikkeling opnamelijst en berekening conditiescore*, Delft.
- Smets L. & Vandekerckhove B.** (niet gepubliceerd), *Raming van de theoretische doelgroep sociale huisvesting. Een onderzoek in het kader van het investeringsprogramma sociale woningbouw*, Steunpunt Ruimte en Wonen, Leuven.
- Stone M.E.** (2006), 'What Is Housing Affordability? The Case for the Residual Income Approach', *Housing Policy Debate*, Vol. 17, No. 1, p. 151-184.
- Storms B. & Van den Bosch K.** (eds.) (2009), *Wat heeft een gezin minimaal nodig?, Een budgetstandaard voor Vlaanderen*, Acco, Leuven/Den Haag.



- Studiedienst van de Vlaamse Regering** (2012), *Vlaamse armoedemonitor, Diensten voor het Algemeen Regeringsbeleid*, Studiedienst van de Vlaamse Regering, Brussel.
- Surkyn J. & Deboosere P.** (2005), *Databank Woningen. Een vergelijking tussen census en kadaster. Empirisch onderzoek naar de vergelijkbaarheid van administratieve data met de census. Rapport van de wetenschappelijke adviseurs over de uitbouw van een statistisch systeem ter vervanging van de Algemene Socio-economische Enquête 2001*, Steunpunt Demografie, Brussel.
- Thalmann P.** (2003), 'House poor' or simply 'poor', *Journal of Housing Economics*, vol. 12, p. 291-317.
- Tratsaert K.** (2012), *Huurprijzen en richthuurprijzen, Deel II: De registratie van huurcontracten als informatiebron van de private huurmarkt*, Steunpunt Ruimte en Wonen, Leuven.
- Tratsaert K.** (2009a). *Lokaal woonbeleid in Vlaanderen. Tien jaar na de Vlaamse wooncode de kinderschoenen ontgroeid?*, Steunpunt Ruimte en wonen, Heverlee.
- Tratsaert K.** (2009b). *Een indicatorenset voor het lokaal woonbeleid. Onuitgegeven rapport*, Steunpunt Ruimte en wonen.
- Van den Bosch K.** (1997) 'Wat heeft een gezin nodig om rond te komen? Budgetnormen voor drie typegezinnen', *CSB-Berichten*, vol. 2, p. 28.
- Van den Bossche F.** (2009), *Beleidsnota wonen 2009-2014*.
- Vandenbroucke P. et al.** (2007), *Naar een aanbodbeleid voor de Vlaamse private huurmarkt*, Departement Ruimtelijke Ordening, Wonen en Onroerend Erfgoed, Brussel.
- Vanneste D., Thomas I. & Goossens L.** (2007), *Woning en woonomgeving in België. Sociaal-Economische Enquête 2001. Monografieën nr. 2*, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, Brussel.
- Vanneste D., Thomas I. & Laureyssen I.** (2004), 'Fysische staat van de woning', *Ruimte en Planning*, jgr. 24, nr. 4.
- Vanneste D., Thomas I. & Laureyssen I.** (2005), 'De kwaliteit van de woningen in Vlaanderen. Een analyse op basis van de socio-economische survey van 2001', in P. De Decker, L. Goossens & I. Pannecoucke (red.), *Wonen aan de onderkant*, Garant, Antwerpen.
- Vastmans F. & de Vries P.** (2012), *Huurprijzen en richthuurprijzen. Deel IV. Een huurprijsindex voor Vlaanderen*, Steunpunt Ruimte en Wonen, Leuven.
- Vastmans F., de Vries P. & Buyst E.** (te verschijnen), *Het Vlaamse woningmarktmodel. Nieuwbouwprognoses, de werking van de woningmarkt en regionaal ruimtegebruik*, Steunpunt Ruimte en Wonen, Leuven.
- VESOC** (2009), *Pact 2020: een nieuw toekomstpact voor Vlaanderen. 20 doelstellingen*, VESOC, s.l.
- Vlaamse overheid** (2002), *Strategische planning voor het lokaal sociaal beleid: een handleiding*, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Administratie Gezin en Maatschappelijk Welzijn, Afdeling Inspectie en Toezicht Welzijn, D/2002/3241/108.
- Vlaamse overheid - Agentschap Inspectie RWO** (2009), *Rapport zeven jaar Vlaamse Wooninspectie, een evaluatie*, Vlaamse overheid, Brussel.
- Vlaamse Regering** (2009), *Vlaanderen 2009-2014, Een daadkrachtig Vlaanderen in beslissende tijden. Voor een vernieuwende, duurzame en warme samenleving*.
- Wereldbank, UNHCS** (1991), *The housing indicators program extensive survey*, World Bank and UNHCS, Washington D.C.
- Willems P. & Lodewijckx E.** (red.) (2011), *SVR-projecties van de bevolking en de huishoudens voor Vlaamse steden en gemeenten 2009-2030*, SVR-studie 2011/2, Studiedienst van de Vlaamse Regering, Brussel.
- Winters et al.** (2007), *Op weg naar een nieuw Vlaams sociaal huurstelsel?*, Departement Ruimtelijke Ordening, Wonen en Onroerend Erfgoed, Brussel.

- Winters S. & De Decker P.** (2009), 'Wonen in Vlaanderen: over kwaliteit, betaalbaarheid en woonzekerheid', in L. Vanderleyden, M. Callens & J. Noppe (red.), *De sociale staat van Vlaanderen 2009*, Studiedienst Vlaamse Regering, Brussel, p. 199-234.
- Winters, S. & Elsinga, M.** (2011), 'Wonen in Vlaanderen in internationaal perspectief', in L. Vanderleyden, M. Callens & J. Noppe (red.), *De sociale staat van Vlaanderen 2011*, Studiedienst Vlaamse Regering, Brussel, p. 217-257.
- Winters S., van Bortel G., Van Dooren W. & Smets L.** (2010), *De prestaties van de Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappijen meten en beoordelen*, p. 215.